

Bratislava 07. novembra 2023
č.sp. NBS1-000-090-749
č.z. 100-000-598-329

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*), útvar 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 (ďalej len *zákon o dohľade nad finančným trhom*)

schvaľuje

spoločnosti **Penta RE Funding II, s.r.o.** so sídlom: **Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, 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 26. októbra 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, IČO: 45 971 421, LEI: 097900BHKT0000085550** s názvom **Dlhopis Penta Real Estate Public EUR II/2023** v predpokladanej sume menovitých hodnôt dlhopisov **7 000 000 eur**, s menovitou hodnotou jedného dlhopisu **1 000 eur**, s identifikačným kódom **SK4000023966**, s výnosom stanoveným pevnou úrokovou

sadzbou vo výške 6,30 % p.a., s dňom vydania 20. novembra 2023 a so splatnosťou 20. novembra 2027. Prospekt zo dňa 26. októbra 2023 je prílohou tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

1. Podľa ustanovenia § 27 ods. 3 druhej vety zákona o dohl'ade nad finančným trhom odôvodnenie netreba, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. Národná banka Slovenska konštatuje, že vyhovela účastníkovi konania v plnom rozsahu a z uvedeného dôvodu toto rozhodnutie neodôvodňuje.
2. Účastníka konania zastupuje v zmysle ustanovenia § 15 ods. 3 zákona o dohl'ade nad finančným trhom spoločnosť Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 31 634 419, na základe splnomocnenia zo dňa 18. októbra 2023.
3. Národná banka Slovenska neposudzuje hospodárke výsledky ani finančnú situáciu účastníka konania a schválením prospektu negarantuje jeho budúcu ziskovosť ani jeho schopnosť vyplácať výnosy a splatiť menovitú hodnotu ním vydávaných dlhopisov.

Poučenie:

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

Podľa ustanovenia § 29 ods. 5 zákona o dohl'ade nad finančným trhom 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

Doručuje sa:

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

PROSPEKT**7.000.000 EUR****Dlhopisy Penta Real Estate Public EUR II/2023 s pevným úrokovým výnosom 6,30 % p.a. zabezpečené záložným právom k pohľadávke a splatné v roku 2027****ISIN: SK4000023966**

Zabezpečené dlhopisy, s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,30 % p.a., s nominálnou hodnotou každého dlhopisu vo výške 1.000 EUR (slovom jedentisíc eur), v celkovej menovitej hodnote najviac **7.000.000 EUR** (slovom sedem miliónov euro) a splatné v roku 2027, ktorých emitentom je spoločnosť **Penta RE Funding II, s. r. o.**, sídlo Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 45 971 421, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 69952/B, LEI identifikátor 097900BHK0000085550 (ďalej len "**Emitent**"), sú vydávané podľa práva Slovenskej republiky v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa (ďalej len "**Dlhopisy**" alebo "**Emisia**"). Emisné podmienky k Dlhopisom (ďalej len "**Emisné podmienky**") budú zverejnené v deň zverejnenia Prospektu na webovom sídle Hlavného manažéra www.privatbanka.sk. O vydaní Emisie rozhodol dňa 17.10.2023 jediný spoločník Emitenta; dátum Emisie je stanovený na 20.11.2023. Podmienky týkajúce sa Dlhopisov sú bližšie uvedené v kapitole 4.4 (*Opis cenných papierov ponúkaných a prijímaných na obchodovanie a ďalšie podmienky Dlhopisov*).

Emitent zamýšľa použiť výťažok Emisie na financovanie investičných a prevádzkových potrieb spoločností zo Skupiny Penta Real Estate, a to prostredníctvom úveru poskytnutom spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ktorá je ovládajúcou osobou tejto skupiny, podľa Úverovej zmluvy. Splatenie Dlhopisov v termíne ich splatnosti však nie je podmienené ani inak závislé od splatenia záväzkov spoločnosťou Penta Real Estate Holding Limited z Úverovej zmluvy; záväzky Emitenta z Dlhopisov sú samostatnými záväzkami Emitenta.

Dlhopisy budú vydané ako zabezpečené dlhopisy v zmysle §20b Zákona o dlhopisoch, pretože budú k dátumu emisie zabezpečené Záložným právom k pohľadávke Emitenta voči Penta Real Estate Holding Limited, vyplývajúcim z Úverovej zmluvy. Okrem Záložného práva nebudú Dlhopisy zabezpečené žiadnym iným zabezpečením. Záložné právo je v súlade s § 20b ods. 1 a 4 Zákona o dlhopisoch zriadené v prospech Majiteľov Dlhopisov podľa práva Slovenskej republiky.

Majitelia Dlhopisov nemôžu žiadať ich predčasné splatenie. Emitent si vyhradzuje možnosť predčasného splatenia Dlhopisov a je oprávnený na základe svojho rozhodnutia riadne oznámeného Majiteľom Dlhopisov v súlade s čl. 4.4.18(ii) (*Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta*) urobiť Dlhopisy predčasne splatnými. Dlhopisy sa tiež stanú predčasne splatnými v deň uvedený v čl. 4.4.18(iv) (*Povinné predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu započítania pohľadávok*).

Prospekt bol vypracovaný a bude zverejnený pre účely verejnej ponuky cenných papierov. Rozširovanie Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov môžu byť v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Prospekt bol vypracovaný v súlade s požiadavkami na obsah prospektu uvedenými v Prílohe 6 a Prílohe 14 Delegovaného nariadenia o prospekte č. 2019/980. Prospekt bude schválený Národnou bankou Slovenska, príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch pre účely Nariadenia o prospekte.

Prospekt bol vyhotovený ku dňu 26.10.2023 a informácie v ňom uvedené sú aktuálne iba ku tomuto dňu. Ak dôjde k podstatnej zmene v niektorej skutočnosti uvedenej v Prospekte, uverejní Emitent zákonným spôsobom dodatok k Prospektu. Po dátume vyhotovenia Prospektu musia záujemcovia o kúpu Dlhopisov svoje investičné rozhodnutia založiť nielen na informáciách uvedených v Prospekte, ale aj na ďalších informáciách, ktoré Emitent po dátume vyhotovenia Prospektu uverejní, či iných verejne dostupných informáciách. Prospekt, prípadne všetky dokumenty uverejnené Emitentom po dátume vyhotovenia Prospektu, ako aj všetky dokumenty uvedené v Prospekte formou odkazu, sú k dispozícii na webovom sídle Hlavného manažéra, www.privatbanka.sk (viď tiež kapitolu 5 (*Dôležité upozornenia*)).

Informácie na webových sídlach, na ktoré Prospekt odkazuje, netvoria súčasť Prospektu a neboli skontrolované ani schválené príslušným orgánom. Pojmy používané v Prospekte s veľkým začiatočným písmenom sú definované na titulnej strane vyššie alebo ďalej v Prospekte a ich zoznam je prehľadne uvedený v kapitole 6 (*Zoznam použitých definícií pojmov a skratiek*).

Hlavný manažér
Privatbanka, a.s.

OBSAH

Kapitola	Strana
1. SÚHRN	4
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	11
2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA K EMITENTOVÍ	11
2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÚCE SA SKUPINY PENTA REAL ESTATE	14
2.3 RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA K DLHOPISOM	19
3. ÚDAJE O EMITENTOVÍ	24
3.1 ZÁKONNÍ AUDÍTORI	24
3.1.1 Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie	24
3.1.2 Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie	24
3.2 VYBRANÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA EMITENTA	24
3.3 RIZIKOVÉ FAKTORY	28
3.4 INFORMÁCIE O EMITENTOVÍ	28
3.4.1 História a vývoj Emitenta	28
3.4.2 Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie Emitenta	29
3.4.3 Investície	34
3.5 PREHLAD PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI	35
3.5.1 Predmet činnosti	35
3.5.2 Hlavné činnosti	35
3.5.3 Hlavné trhy	35
3.6 ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA	36
3.6.1 Postavenie Emitenta v Skupine Penta Real Estate	36
3.6.2 Organizačná štruktúra skupiny Emitenta	37
3.6.3 Závislosť Emitenta na iných osobách	37
3.7 INFORMÁCIE O TRENDCH	40
3.7.1 Negatívne zmeny vo vyhladkach	40
3.7.2 Trendy	40
3.8 PROGNOZY ALEBO ODHADY ZISKU	40
3.9 RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY	40
3.9.1 Členovia riadiacich a dozorných orgánov	40
3.9.2 Konfliktné záujmy na úrovni riadiacich a kontrolných orgánov	41
3.10 PRINCÍPY RIADENIA A SPRÁVY	42
3.10.1 Výbor pre audit	42
3.10.2 Režim podnikového riadenia – „Corporate governance“	42
3.11 HLAVNÍ AKCIONÁRI	42
3.11.1 Kontrola nad Emitentom	42
3.11.2 Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom	43
3.12 FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV, PASÍV, FINANČNEJ SITUÁCIE, ZISKOV A STRÁT EMITENTA	43
3.12.1 Historické finančné informácie	43
3.12.2 Povaha zverejnených finančných informácií	48
3.12.3 Audit historických finančných informácií	48
3.12.4 Vek poslednej auditovanej účtovnej závierky	48
3.12.5 Priebežné finančné informácie	48
3.12.6 Súdne a rozhodcovské konania	48
3.12.7 Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta	49
3.13 DODATOČNÉ INFORMÁCIE	49
3.13.1 Základné imanie Emitenta	49
3.13.2 Zakladateľská listina a stanovky Emitenta	49
3.14 VÝZNAMNÉ ZMLUVY	49
3.15 INFORMÁCIE TRETÍCH STRÁN	51
3.16 DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU	51
4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH	53
4.1 POSTAVENIE DLHOPISOV MEDZI VŠETKÝMI DLHOPISMI EMITENTA	53
4.2 RIZIKOVÉ FAKTORY	53
4.3 KLÚČOVÉ INFORMÁCIE	53
4.3.1 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke	53
4.3.2 Dôvody ponuky a použitie výnosov	53
4.4 OPIS CENNÝCH PAPIEROV PONÚKANÝCH A PRIJÍMANÝCH NA OBCHODOVANIE A ĎALŠIE PODMIENKY DLHOPISOV	53
4.4.1 Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov	53
4.4.2 Emitent Dlhopisov	53
4.4.3 Druh cenného papiera, názov, celková Menovitá hodnota a emisný kurz	54
4.4.4 Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov	54

4.4.5	Prevoditeľnosť	54
4.4.6	Majitelia Dlhopisov	55
4.4.7	Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov	55
4.4.8	Rating	56
4.4.9	Status a zabezpečenie záväzkov Emitenta	56
4.4.10	Zástupca pre zabezpečenie	58
4.4.11	Zriadenie zabezpečenia	60
4.4.12	Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie	60
4.4.13	Postup Zástupcu pre zabezpečenie pri výkone Záložného práva	61
4.4.14	Vyhlasenie a záväzok Emitenta	61
4.4.15	Negatívne záväzky	61
4.4.16	Zákaz započítania	62
4.4.17	Výnos Dlhopisov	62
4.4.18	Splätnosť Dlhopisov	63
4.4.19	Spôsob, termíny a miesto splatenia Dlhopisov	64
4.4.20	Premičanie	66
4.4.21	Určená prevádzkareň, Administrátor, Agent pre výpočty	66
4.4.22	Zmeny a vzdanie sa nárokov	67
4.4.23	Oznámenia	67
4.4.24	Rozhodné právo, jazyk, spory	68
4.4.25	Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	68
4.4.26	Zdanenie a devízová regulácia v Slovenskej republike	68
4.5	PODMIENKY PONUKY	69
4.5.1	Ponuka a upisovanie Dlhopisov – primárny predaj	69
4.5.2	MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti	70
4.6	VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTovi V SLOVENSKEJ REPUBLIKE	71
4.7	PRIJATIE NA OBCHODOVANIE A PODMIENKY OBCHODOVANIA	72
4.8	DODATOČNÉ INFORMÁCIE	72
4.8.1	Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov	72
4.8.2	Audit informácií v kapitole 4 (<i>Údaje o cenných papieroch</i>) Prospektu	72
4.8.3	Informácie znalcov a tretej strany	72
4.8.4	Úverové a indikatívne ratingy	72
4.8.5	Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II	72
4.9	ZODPOVEDNÉ OSOBY	72
4.9.1	Osoby zodpovedné za informácie uvedené v Prospekte	72
4.9.2	Vyhlasenie Emitenta	72
5.	DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA	74
6.	ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ POJMOV A SKRATIEK	76
7.	PRÍLOHY	79
7.1	RIADNA INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EMITENTA ZA ROK 2022 VRÁTANE SPRÁVY AUDÍTORA K RIADNEJ INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE EMITENTA ZA ROK 2022	79
7.2	RIADNA INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EMITENTA ZA ROK 2021 VRÁTANE SPRÁVY AUDÍTORA K RIADNEJ INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE EMITENTA ZA ROK 2021	79

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady 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 ako "**Nariadenie o prospekte**"), Delegovaného nariadenia Komisie (ES) č. 2019/980, z 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 o prospekte č. 2019/980**") a Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979, zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 (ďalej len "**Delegované nariadenie o prospekte č. 2019/979**" a spolu s Delegovaným nariadením o prospekte č. 2019/980 ďalej len „**Delegované nariadenia o prospekte**“), vrátane požiadaviek na obsah prospektu uvedených v Prílohe 6 a Prílohe 14 Delegovaného nariadenia o prospekte č. 2019/980. Súhrn pozostáva zo štyroch oddielov A až D a ich príslušných pododdielov.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

Upozornenia	Tento súhrn predstavuje úvod Prospektu a mal by sa tak aj čítať. Sú v ňom uvedené základné informácie o Emitentovi a Dlhopisoch obsiahnuté na iných miestach tohto Prospektu. Tento súhrn nie je vyčerpávajúci a neobsahuje všetky informácie, ktoré môžu byť pre potenciálnych investorov významné. Každé rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Prospekt ako celok. Každý potenciálny investor by si pred rozhodnutím o investícii do Dlhopisov mal pozorne prečítať celý Prospekt, vrátane finančných údajov a príslušných poznámok, pričom by mal starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory uvedené v tomto Prospekte. Investor musí brať do úvahy, že v prípade investovania by mohol stratiť všetok investovaný kapitál, ak Emitent nesplní svoj záväzok splatiť menovitú hodnotu Dlhopisov. Ak bude na súde uplatnený nárok na základe informácií uvedených v Prospekte, môže byť žalujúci investor povinný pred začatím súdneho konania vynaložiť náklady na preklad Prospektu, ak Prospekt nebol preložený do úradného jazyka príslušného členského štátu, v ktorom je vedené súdne konanie, pokiaľ nebude v súlade s právnymi predpismi stanovené inak. Osoby, ktoré predložili súhrn Prospektu vrátane jeho prekladu (v prípade, ak preklad bude vyhotovený), majú občianskoprávnu zodpovednosť za správnosť údajov uvedených v súhrne Prospektu iba v prípade, ak súhrn obsahuje zavádzajúce alebo nepresné údaje pri výklade spolu s ostatnými časťami Prospektu, alebo ak je súhrn zavádzajúci alebo nepresný pri výklade spolu s ostatnými časťami Prospektu, alebo ak pri výklade spolu s ostatnými časťami Prospektu neposkytuje súhrn Prospektu kľúčové informácie za účelom pomôcť investorom pri zvažovaní, či investovať do Dlhopisov. Zodpovednými osobami sú Ladislav Turányi, konateľ Emitenta a Ing. Peter Matula, konateľ Emitenta. Informácie na webových sídlach, na ktoré Prospekt odkazuje, netvoria súčasť Prospektu a neboli skontrolované ani schválené príslušným orgánom.
Názov a ISIN cenných papierov	Dlhopis Penta Real Estate Public EUR II/2023 ISIN: SK4000023966
Totožnosť a kontaktné údaje Emitenta vrátane LEI	Penta RE Funding II, s. r. o., sídlo Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 45 971 421, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 69952/B LEI identifikátor 097900BHKT0000085550 Email: bratislava@pentainvestments.com Tel. č.: +421 2 5778 8111
Totožnosť a kontaktné údaje ponúkajúceho a jeho LEI	Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapísanej v Obch. registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka č.: 3714/B LEI identifikátor 31570020000000004154 Email: privatbanka@privatbanka.sk Tel. č.: +421 2 3226 6111
Totožnosť a kontaktné údaje príslušného orgánu, ktorý	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava Tel. č.: +421 25787 1111

schvaľuje Prospekt	
Dátum schválenia Prospektu	07.11.2023

Oddiel B – Kľúčové informácie o Emitentovi

Pododdiel B1 - Kto je emitentom cenných papierov?

Sídlo a právna forma, LEI, právo, podľa ktorého vykonáva činnosť, a krajina registrácie Emitenta	Emitent má sídlo na adrese Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Právnou formou emitenta je spoločnosť s ručením obmedzeným. LEI identifikátor: 097900BHKT0000085550 Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, kde má aj svoje registrované sídlo, najmä so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov, zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.
Hlavné činnosti Emitenta	Hlavnou činnosťou Emitenta je získavanie externého financovania podnikateľských aktivít skupiny spoločností ovládaných spoločnosťou Penta Real Estate Holding Limited (ďalej ako "Skupina Penta Real Estate") prostredníctvom prijímania úverov, pôžičiek, emitovania zmeniek a vydávania dlhopisov. Prostriedky získané z týchto externých zdrojov financovania Emitent poskytuje najmä vo forme úverov alebo pôžičiek (v rôznych menách) spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited a prostredníctvom nej ostatným spoločnostiam Skupiny Penta Real Estate, podľa ich aktuálnych potrieb. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva Emitent obvykle žiadne iné činnosti.
Hlavní akcionári Emitenta a informácie o tom, kým je priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný	Emitent je členskou spoločnosťou Skupiny Penta Real Estate. Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť Penta Real Estate Holding Limited, založená podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 295402 (ďalej len "PREHL"). Majoritným akcionárom s priamym podielom 99,97 % a ovládajúcou osobou spoločnosti PREHL je spoločnosť Penta Investments Limited, spravujúca sa právom Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 428480 (ďalej len "Penta Cyprus"). Zvyšným akcionárom spoločnosti PREHL s 0,03 % podielom je spoločnosť Penta Investments Cyprus Limited, založená podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 324471, ktorej jediným akcionárom je spoločnosť Penta Cyprus (ďalej len "PICL"). Majoritným akcionárom spoločnosti Penta Cyprus s 99,9953 % podielom na základnom imaní a 100 % podielom na hlasovacích právach je spoločnosť Penta Investments Group Limited, spravujúca sa právom Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2nd floor, 3082, Limassol, Cyperská republika, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 427339 (ďalej len "PIGL"). Zvyšným akcionárom spoločnosti Penta Cyprus s 0,0047 % podielom na základnom imaní je spoločnosť Penta GP Limited, spravujúca sa právom Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2nd floor, 3082, Limassol, Cyperská republika, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 295273 (ďalej len "PGPL"), ktorá nemá žiadne hlasovacie práva, ale môže mať podiel na konsolidovanom zisku daného roka od 0 % do 12,5 %. Akcionármi PIGL s podielom na základnom imaní a hlasovacích právach väčším ako 10 % sú (priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich 100 % dcérskych spoločností) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva. Podiel ostatných (priamych alebo nepriamych) akcionárov PIGL na základnom imaní a hlasovacích právach je nižší ako 10 %. Podľa informácií Emitenta žiadni z týchto akcionárov PIGL nevykonávajú výlučnú ani spoločnú kontrolu nad Emitentom. Emitent nemá informácie o tom, či je línia priameho alebo nepriameho ovládania Emitenta založená popri majetkovej účasti a vlastníctve obchodných podielov/akcií aj na iných formách ovládania. Jediným akcionárom spoločnosti PGPL s podielom na základnom imaní a hlasovacích právach

	väčším ako 25 % je (nepriamo) Marek Dospiva. Podiel ostatných (priamych alebo nepriamych) akcionárov spoločnosti PGPL na základnom imaní a hlasovacích právach je nižší ako 25 %. Emitent nevlastní žiadne majetkové podiely v iných právnických osobách a nie je ovládajúcou osobou žiadnej právnickej osoby, t.j. nemá žiadnu dcérsku spoločnosť.
Hlavní výkonní riaditelia/štatutárne 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

Pododdiel B2 - Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Finančné informácie Emitenta	Nasledujúce tabuľky uvádzajú prehľad hlavných historických a priebežných finančných údajov Emitenta podľa všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky za finančný rok končiaci 31.12.2022, 31.12.2021 a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (Priebežné obdobie). (Emitent je nefinančným subjektom a Dlhopisy sú nemajetkové cenné papiere). Uvedené údaje za rok 2021 a 2022 pochádzajú z auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta za príslušné účtovné obdobie. Údaje za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 pochádzajú z neauditovanej priebežnej účtovnej závierky Emitenta za príslušné účtovné obdobie.				
	Výkaz ziskov a strát pre nemajetkové cenné papiere				
		2022	2021	Priebežné obdobie (neauditované)	Porovnávacie priebežné údaje z rovnakého obdobia predchádzajúceho roka (neauditované)
	Prevádzkový zisk/strata alebo iný podobný ukazovateľ finančnej výkonnosti, ktorý emitent použil vo finančných výkazoch	-129.954 EUR	-23.870 EUR	-13.107 EUR	-66.548 EUR
	Súvaha pre nemajetkové cenné papiere				
		2022	2021	Priebežné obdobie (neauditované)	
	Čistý finančný dlh (dlhodobý dlh plus krátkodobý dlh mínus hotovosť)	195.200.456 EUR	47.332.814 EUR	164.376.044 EUR	
	Výkaz o peňažných tokoch pre nemajetkové cenné papiere				
		2022	2021	Priebežné obdobie (neauditované)	Porovnávacie priebežné údaje z rovnakého obdobia predchádzajúceho roka (neauditované)
	Čisté peňažné toky z prevádzkových činností	-	-	-	-
Čisté peňažné toky z finančných činností	-	-	-	-	
Čisté peňažné toky z investičných činností	-	-	-	-	
Výhrady v auditorskej správe	Auditorská správa ohľadom účtovnej závierky Emitenta za finančný rok končiaci 31.12.2022 a 31.12.2021, z ktorej vychádzajú historické finančné informácie uvedené v Prospekte, neobsahuje žiadne výhrady.				

Pododdiel B3 - Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

Kľúčové riziká Emitenta	Riziko závislosti Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti na podnikaní iných spoločností zo Skupiny Penta Real Estate – hlavným zdrojom príjmov Emitenta sú splátky úverov od spoločnosti PREHL. Ak by príslušné spoločnosti Skupiny Penta Real Estate nedosahovali očakávané výsledky,
--------------------------------	---

	malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti PREHL a teda aj na príjmy Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Riziko likvidity – predstavuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných záväzkov Emitenta. Menové riziká – predstavuje riziko kolísania menových kurzov, čo môže mať nepriaznivý dopad na prevádzkové výsledky. Riziko podriadenia nárokov Emitenta – väčšina pohľadávok Emitenta predstavuje pohľadávky voči „spriazneným osobám“ Emitenta, v dôsledku čoho miera uspokojenia pohľadávok Emitenta môže byť veľmi nízka až nulová. Riziká úpadku (insolvencie) - pokiaľ je Emitent platobne neschopný alebo predĺžený, môže byť voči nemu začaté konkurzné konanie. V dôsledku vyhlásenia konkurzu stráca dlžník právo nakladať a spravovať svoj majetok.
--	---

Oddiel C – Kľúčové informácie o cenných papieroch

Pododdiel C1 - Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

Názov, druh, trieda a ISIN cenných papierov	Názov:	Dlhopis Penta Real Estate Public EUR II/2023
	Druh:	Dlhopis
	Forma a podoba:	Dlhopis v zaknihovanej podobe na doručiteľa
	ISIN:	SK4000023966
Mena, menovitá hodnota, počet, dátum emisie a lehota splatnosti cenných papierov	Mena:	EUR
	Menovitá hodnota:	1.000 EUR
	Počet:	7.000 kusov
	Dátum emisie:	20.11.2023
	Lehota splatnosti:	20.11.2027
Opis práv spojených s cennými papiermi	Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní a uplatňovaní sú obsiahnuté v Emisných podmienkach a príslušných právnych predpisoch Slovenskej republiky, najmä v Zákone o dlhopisoch, Zákone o cenných papieroch, Obchodnom zákonníku a Zákone o konkurze, ako aj v Nariadení o prospekte a Delegovaných nariadeniach o prospekte. Tieto práva nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov vo všeobecnosti. Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie Menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného výnosu v súlade s Emisnými podmienkami zverejnenými spolu s Prospektom. Podľa právnych predpisov Slovenskej republiky platných ku dňu vyhotovenia Prospektu sa práva z Dlhopisov premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. Dlhopisy budú vydané ako zabezpečené dlhopisy v zmysle § 20b Zákona o dlhopisoch, pretože budú k Dátumu vydania Dlhopisov (dátumu emisie) zabezpečené Záložným právom. Pohľadávky, ktoré sú predmetom Záložného práva, vlastní (resp. po ich vzniku bude vlastníť) a zakladá Emitent. Okrem Záložného práva nebudú Dlhopisy zabezpečené žiadnym iným zabezpečením. Záložné právo je v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch zriadené podľa právneho poriadku Slovenskej republiky v prospech Majiteľov Dlhopisov na základe Záložnej zmluvy uzavretej medzi Emitentom ako záložcom a Zástupcom pre zabezpečenie ako záložným veriteľom, ktorý je zároveň spoločným a nerozdielnym veriteľom s každým z Majiteľov Dlhopisov na základe Emisných podmienok. Zástupca pre zabezpečenie bude v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch ako jediný vykonávať Záložné právo a všetky ostatné práva vyplývajúce zo Záložnej zmluvy vo vlastnom mene a na účet Majiteľov Dlhopisov. Dlhopisy nie sú cennými papiermi zabezpečenými (krytými) aktívami (<i>asset-backed securities</i>) v zmysle článku 1 písm. a) Delegovaného nariadenia o prospekte č. 2019/980. Dlhopisy nie sú ani krytými dlhopismi podľa § 67 Zákona o bankách. Záväzky z Dlhopisov predstavujú samostatné, priame, všeobecné, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta zabezpečené Záložným právom, ktoré sú navzájom rovnocenné (<i>pari passu</i>) a čo do poradia ich uspokojenia budú vždy postavené rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a prinajmenšom rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným (resp. obdobne zabezpečeným, pre vylúčenie pochybností vrátane záväzkov zabezpečených prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia), nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých inak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov.	
Relatívna nadriadenosť cenných papierov v kapitálovej štruktúre Emitenta v prípade platobnej neschopnosti vrátane prípadných	Záväzky Emitenta z Dlhopisov vydaných a nesplatených v danom čase budú vždy voči sebe navzájom postavené rovnocenne (<i>pari passu</i>) a zároveň budú v poradí uspokojenia postavené prinajmenšom rovnocenne (<i>pari passu</i>) aj so všetkými ostatnými, súčasnými a aj budúcimi, nezabezpečenými (resp. obdobne zabezpečeným, pre vylúčenie pochybností vrátane záväzkov zabezpečených prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia), nepodmienenými a nepodriadenými záväzkami Emitenta (s výnimkou tých záväzkov	

informácií o úrovni podriadenosti cenných papierov a potenciálnom vplyve na investíciu v prípade riešenia krízovej situácie podľa smernice 2014/59/EÚ	Emitenta, o ktorých inak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov). Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi Dlhopisov rovnako. Vydávanie jednotlivých emisií Všetkých dlhopisov však nie je zamýšľané ako ponukový program. Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek predtým bola „spriaznenou osobou“ Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len „spriaznený záväzok“) bude (1) v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky a priamo zo zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude môcť byť splnený skôr ako budú splnené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta a (2) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok splnený v rovnakom alebo väčšom rozsahu ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili v reštrukturalizácii Emitenta. Na zabezpečenie spriazneného záväzku Záložným právom by sa v konkurze ani v reštrukturalizácii neprihliadalo. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Nakoľko Emitent nemá v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom ani zahraničnom regulovanom trhu ani burze, Majitelia Dlhopisov sa nebudú môcť spoliehať na ustanovenie § 95 ods. 4 Zákona o konkurze, v zmysle ktorého sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.
Obmedzenia prevoditeľnosti cenných papierov	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.
Postupy vyplácania	Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,30 % p.a. z Menovitej hodnoty Dlhopisu. Výnos sa vypočíta ako súčin (a) Menovitej hodnoty Dlhopisu, (b) pevnej úrokovej sadzby podľa predchádzajúcej vety a (c) podielu počtu dní aktuálneho obdobia a počtu dní aktuálneho roku („Act/Act“ podľa pravidla ICMA č. 251), pričom: 1. počtom dní aktuálneho obdobia sa rozumie skutočný počet dní príslušného (aktuálneho) obdobia medzi aktuálnym Dňom výplaty výnosu Dlhopisov a bezprostredne predchádzajúcim Dňom výplaty výnosu Dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie, 2. aktuálnym rokom sa rozumie obdobie od dátumu emisie do dňa prvého výročia dátumu emisie (vrátane) a každé ďalšie obdobie odo dňa nasledujúceho po poslednom dni predchádzajúceho obdobia do prvého výročia posledného dňa predchádzajúceho obdobia (vrátane), podľa toho, do ktorého z týchto období spadá príslušný Deň výplaty výnosu Dlhopisov a 3. počtom dní aktuálneho roku sa rozumie súčin počtu dní aktuálneho obdobia a počtu Dní výplaty výnosu Dlhopisov za aktuálny rok, t.j. báza pre výpočet výnosu je Act/Act podľa pravidla ICMA č. 251. Výnos Dlhopisov bude vyplácaný v nasledujúcich termínoch: 20.02.2024, 20.05.2024, 20.08.2024, 20.11.2024, 20.05.2025, 20.11.2025, 20.05.2026, 20.11.2026, 20.05.2027 a 20.11.2027. Ak prípadne termín výplaty výnosu Dlhopisov na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, za termín výplaty výnosu Dlhopisov sa považuje najbližší nasledujúci Pracovný deň, pričom Majiteľ Dlhopisu nemá nárok na úrok alebo akékoľvek iné plnenie za takýto odklad termínu výplaty výnosu Dlhopisov. Výplatu výnosu Dlhopisu za príslušné obdobie dostane iba ten Majiteľ Dlhopisu, ktorý bude Majiteľom Dlhopisu podľa evidencie vedenej spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO 31 338 976 (ďalej len „CDCP“) v Pracovný deň bezprostredne predchádzajúci dátumu ex-kupón (06.02.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.02.2024), 03.05.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2024), 06.08.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.08.2024), 06.11.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2024), 05.05.2025 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2025), 05.11.2025 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2025), 05.05.2026 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2026), 05.11.2026 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2026), 06.05.2027 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2027), 05.11.2027 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2027)). Menovitá hodnota Dlhopisov je jednorazovo splatná dňa 20.11.2027. Menovitá hodnota Dlhopisu bude vyplatená iba tomu Majiteľovi Dlhopisu, ktorý bude Majiteľom Dlhopisu podľa evidencie vedenej CDCP v Pracovný deň predchádzajúci bezprostredne dátumu ex-istiny (05.11.2027).

Pododdiel C2 – Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

Prijatie na obchodovanie	Emitent nemá v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom ani zahraničnom regulovanom trhu ani burze.
---------------------------------	--

Pododdiel C3 – Existuje záruka spojená s cennými papiermi?

Záruka	Dlhopisy budú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov. Žiadna iná osoba okrem Emitenta neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie, ktoré by umožňovalo Majiteľom Dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov voči inej osobe ako Emitent alebo voči majetku inej osoby ako Emitenta, s výnimkou v prípade výkonu Záložného práva, kedy sa Majitelia Dlhopisov (prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie) môžu uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia svojich pohľadávok z Dlhopisov zo zálohu – z pohľadávok voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako poddlžníkom z pohľadávok, ktoré sú predmetom Záložného práva, v súlade so zákonom, Emisnými podmienkami, Záložnou zmluvou a týmto Prospektom.
---------------	---

Pododdiel C4 – Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

Kľúčové riziká cenných papierov	Riziko nesplatenia – Majiteľ Dlhopisov sa vystavuje riziku, že príde o časť alebo celú svoju investíciu, v dôsledku nespĺnenia záväzku Emitenta. Riziko nízkej likvidity trhu - Majiteľ Dlhopisov nemusí byť schopný kedykoľvek predať Dlhopisy za aktuálnu trhovú cenu. Riziká vplývajúce na hodnotu zabezpečenia – všetky rizikové faktory uvedené v kapitole 2.2 môžu mať vplyv na hodnotu záložných pohľadávok v rozsahu, v ktorom majú vplyv na finančnú situáciu a platobnú schopnosť PREHL. Riziko nedostatočného výťažku zo zabezpečenia - v prípade výkonu Záložného práva k založeným pohľadávkam nemusí výťažok (resp. jeho časť určená na distribúciu Majiteľom Dlhopisov) postačovať na pokrytie ich splatných pohľadávok voči Emitentovi.
--	---

Oddiel D – Kľúčové informácie o ponuke cenných papierov

Pododdiel D1 – Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do tohto cenného papiera?

Opis podmienok ponuky	Predpokladaný objem Emisie Dlhopisov (t.j. najvyššia suma Menovitých hodnôt) (7.000.000 EUR) bude ponúkaný v Slovenskej republike, na upísanie investorom (primárny predaj) na základe verejnej ponuky cenných papierov v zmysle Nariadenia o prospekte. Investor môže prejaviť záujem upísať Dlhopisy len tak, že Hlavnému manažérovi doručí osobne alebo emailom správne a úplne vyplnený formulár objednávky na upísanie Dlhopisov určený Hlavným manažérom (ďalej ako „Objednávka“). Dlhopisy budú vydané tým investorom (prvonadobúdateľom), ktorí po dohode s Hlavným manažérom zaplatili, resp. zaplatia Emisný kurz (ako je tento pojem definovaný nižšie) alebo príslušný Záväzok z upísania (ako je tento pojem definovaný nižšie) na účet ku dňu, ktorý stanoví Emitent. Emitent stanovil minimálnu investíciu na jedného prvonadobúdateľa vo výške 3.000 EUR. Emitent na základe úhrady Emisného kurzu alebo Záväzku z upísania investorom zabezpečí pripísanie zodpovedajúceho množstva Dlhopisov na majetkový účet investora vedený v CDCP, resp. u člena CDCP. Emitent nevydá Dlhopisy nad stanovenú najvyššiu sumu Menovitých hodnôt Dlhopisov. Emitent nestanovil možnosť využitia predkupného práva, ani spôsob nakladania s nevykonanými právami upisovania. Rovnako nie je možné previesť práva, ktoré vyplývajú z upísania Dlhopisov na iné osoby. Emitentom nebola stanovená minimálna výška úspešnosti Emisie. Emisný kurz pre Dlhopisy je stanovený na hodnotu 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisu (ďalej len „Emisný kurz“). Ku každému ďalšiemu dňu počas Primárnej ponuky je príslušný investor - prvonadobúdateľ povinný uhradiť Emitentovi Emisný kurz spolu s čiastkou zodpovedajúcou alikvotnému úrokovému výnosu vyjadrenému ako percentuálna časť z Menovitej hodnoty Dlhopisu podľa nasledovného vzorca: $AUV = \frac{\left(\frac{6,30\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$ Kde: „AUV“ znamená výsledný alikvotný úrokový výnos. „PDVO“ znamená skutočný počet dní aktuálneho výnosového obdobia v rámci lehoty vydávania dlhopisov (odo dňa 20.11.2023 do dňa 20.10.2024) medzi: (i) najbližšie nadchádzajúcim Dňom výplaty výnosu Dlhopisov a (ii) bezprostredne predchádzajúcim Dňom výplaty výnosu Dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie. „PDPP“ znamená skutočný počet dní medzi: (i) Dňom výplaty výnosu Dlhopisov, ktorý
------------------------------	--

	bezprostredne predchádzal dátumu upísania príslušných Dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie a (ii) dňom upísania príslušných Dlhopisov. Emisný kurz spolu s čiastkou alikvotného úrokového výnosu vypočítaného podľa vzorca vyššie sa spoločne označuje ako „Závazok z upísania“. Dlhopisy budú ponúkané najmä, nie však výlučne, prostredníctvom pobočkovej siete a siete retailových pracovísk a privátnych bankárov Hlavného manažéra Hlavný manažér začne prijímať Objednávky odo dňa začatia verejnej ponuky, t.j. od 20.11.2023. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra pripísané na účty majiteľov vedené CDCP alebo členom CDCP alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte v lehote 10 Pracovných dní odo dňa zaplattenia Závazku z upísania.
Harmonogram ponuky	Primárny predaj (upisovanie) Dlhopisov potrvá odo dňa 20.11.2023 do dňa 20.10.2024. Dátumom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na majetkové účty vedené CDCP alebo členom CDCP alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte) a zároveň aj dátumom vydania Dlhopisov (dátumom emisie) bude 20.11.2023. Emisia bude vydávaná priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na účty majiteľov) skončí najneskôr 10 Pracovných dní po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo 10 Pracovných dní po upísaní najvyššej sumy Menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy aj v menšom objeme, než je najvyššia suma Menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú.
Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi	Emitent neúčtuje investorom žiadne náklady ani poplatky v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov. Hlavný manažér účtuje investorovi poplatok za vykonanie pokynu vo výške podľa aktuálneho sadzobníka poplatkov Hlavného manažéra v prípade, že investor podá Objednávku na upísanie Dlhopisov na základe príslušnej zmluvy o poskytovaní investičných služieb a vedľajších služieb uzatvorenej medzi investorom ako klientom Hlavného manažéra a Hlavným manažérom ako obchodníkom s cennými papiermi (ďalej „Investičná zmluva“). Pri predaji dlhopisov na sekundárnom trhu na pokyn investora daný podľa Investičnej zmluvy účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, ktorého výška ku dňu vyhotovenia Prospektu je maximálne 0,50 % z objemu obchodu, najmenej však 30 EUR.

Pododdiel D2 – Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?

Popis subjektu ponúkajúceho dlhopisy	Činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov bude zabezpečovať Hlavný manažér, ktorým je spoločnosť Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapísanej v Obch. registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka č.: 3714/B, LEI identifikátor 31570020000000004154, ktorej právna forma je akciová spoločnosť, vykonávajúca svoju činnosť podľa práva Slovenskej republiky, kde má aj svoje registrované sídlo. Dlhopisy budú na území Českej republiky ponúkané najmä, nie však výlučne, prostredníctvom Českej pobočky.
---	--

Pododdiel D3 – Prečo sa tento prospekt vypracúva?

Dôvody ponuky a použitia výnosov	Výťažok emisie Dlhopisov bude popri zaplattení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou týkajúcich sa najmä umiestnenia emisie, vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN a iných odborných činností (tieto odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 210.000 EUR) použitý na financovanie spoločností v Skupine Penta Real Estate.
Dohoda o upísaní na základe pevného záväzku	Ponuka nepodlieha žiadnej dohode o upísaní na základe pevného záväzku.
Najpodstatnejšie konflikty záujmov týkajúce sa ponuky alebo prijatia na obchodovanie	Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiaden záujem akejkolvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu a verejnú ponuku Dlhopisov. Skutočnosť, že Hlavný manažér, Zástupca pre Zabezpečenie je členom Skupiny Penta, Emitent nevníma ako skutočnosť spôsobujúcu konflikt záujmov vo vzťahu k Majiteľom Dlhopisov, pretože pri výkone týchto funkcií je Hlavný manažér, Zástupca pre Zabezpečenie, ktorý je subjektom podliehajúcim regulácii a dohľadu na finančnom trhu, povinný konať s náležitou odbornou starostlivosťou v prospech Majiteľov Dlhopisov.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Záujemca o investovanie do Dlhopisov by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tejto kapitole predkladá záujemcom o investovanie do Dlhopisov na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali byť záujemcami o investovanie do Dlhopisov starostlivo vyhodnotené pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.

Nákup a vlastníctvo Dlhopisov sú spojené s radom rizík, pričom tie, ktoré sú z pohľadu Emitenta najpodstatnejšie, sú uvedené nižšie v tejto kapitole. Rizikové faktory nižšie sú rozdelené do kategórií v závislosti od ich povahy a sú uvedené len v obmedzenom počte. V každej kategórii sú ako prvé uvedené z pohľadu Emitenta najpodstatnejšie rizikové faktory. Nasledujúce zhrnutie rizikových faktorov nie je vyčerpávajúce, nenahradzuje žiadnu odbornú analýzu a v žiadnom prípade nie je žiadnym investičným odporúčaním.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Na podnikateľskú činnosť Emitenta a Skupiny Penta Real Estate vplyvajú rôzne rizikové faktory. Rizikové faktory uvedené nižšie predstavujú hlavné rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť Emitenta a schopnosť plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziká týkajúce sa finančnej situácie Emitenta

Riziko závislosti Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti na podnikaní iných spoločností zo Skupiny Penta Real Estate (Vysoké riziko)

Emitent bol založený výhradne za účelom zabezpečovania externého financovania aktivít Skupiny Penta Real Estate, a to formou prijímania úverov a vydávania dlhových cenných papierov (vrátane Dlhopisov) a následného požičiavania týchto príjmov (vrátane príjmov z Dlhopisov) v rámci Skupiny Penta Real Estate. Prevažujúcim predmetom jeho činnosti je preto poskytovanie úverov spoločnostiam v Skupine Penta Real Estate, ktoré prebieha formou poskytovania úverov (v ľubovoľnej mene) spoločnosti PREHL. Hlavný zdroj prostriedkov Emitenta určených na plnenie záväzkov z Dlhopisov tvoria, respektíve budú tvoriť splátky úverov od spoločnosti PREHL a zisk Emitenta. Jeho finančná situácia a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú závislé na schopnosti spoločnosti PREHL plniť svoje platobné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Preto ak spoločnosť PREHL nebude schopná splniť svoje platobné záväzky riadne a včas, môže byť schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov voči Majiteľom Dlhopisov negatívne ovplyvnená.

Poskytovanie úverov a pôžičiek Emitentom v rámci Skupiny Penta Real Estate je tak spojené s radom rizík a aj napriek tomu, že Emitent je súčasťou silnej skupiny (t.j. skupina spoločností ovládaných spoločnosťou Penta Cyprus ďalej ako „**Skupina Penta**“), neexistuje záruka, že spoločnosť PREHL, respektíve jej jednotliví dlžníci budú vždy schopní splatiť svoje platobné záväzky riadne a včas, a že Emitent tak včas získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

Z uvedeného dôvodu, všetky okolnosti a rizikové faktory popísané nižšie v sekcii *Rizikové faktory týkajúce sa Skupiny Penta Real Estate*, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie spoločností v Skupine Penta Real Estate, ich hospodárske výsledky a finančnú situáciu a tým aj schopnosť jej členov splácať záväzky voči spoločnosti PREHL, môžu mať vplyv na schopnosť spoločnosti PREHL splácať záväzky voči Emitentovi a v dôsledku toho aj na schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko úpadku (insolvencie) (Stredné riziko)

Neschopnosť PREHL splácať Emitentovi finančné prostriedky požičané na základe príslušných úverových zmlúv môže viesť až k úpadku (insolvencii) Emitenta, pretože Emitent, ako je popísané vyššie v časti *Riziko závislosti Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti na podnikaní iných spoločností zo Skupiny Penta Real Estate*, s najväčšou pravdepodobnosťou nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov potrebných na plnenie záväzkov (vrátane záväzkov z Dlhopisov) ako pohľadávky voči PREHL. Pokiaľ bude Emitent v úpadku, môže byť voči nemu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie.

Riziko ďalšieho zadĺženia (Stredné riziko)

Závazky z plánovanej emisie dlhopisov budú zabezpečené záložným právom na pohľadávku Emitenta voči spoločnosti PREHL. Prijatie ďalšieho dlhového financovania (v súvislosti so zámermi popísanými v nasledovnom odseku) Emitentom (najmä prostredníctvom budúcich dlhopisov, zabezpečených ručením spoločnosťou PREHL alebo záložným právom na pohľadávku Emitenta voči PREHL) môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného konania, reštrukturalizačného konania, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Emitentovi budú pohľadávky z Dlhopisov uspokojené v menšom rozsahu, než keby k prijatiu takého iného dlhového financovania nedošlo.

Stav minulého a súčasného zadĺžovania Skupiny Penta Real Estate vychádza z objektívnych príčin, keďže Emitent pre Skupinu Penta Real Estate získava peňažné prostriedky najmä emitovaním dlhopisov a takto získané peňažné prostriedky následne vo forme pôžičiek (v ľubovoľnej mene) poskytuje spoločnosti PREHL. V nasledujúcom období Emitent očakáva mierny nárast celkového objemu emitovaných dlhopisov (zabezpečených ručením spoločnosťou PREHL alebo záložným právom na pohľadávku Emitenta voči PREHL) v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, z dôvodu plánovaného posilnenia postavenia Skupiny Penta Real Estate na trhu.

Riziko konfliktu záujmov akcionárov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov (Stredné riziko)

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

Kurzové riziko a úrokové riziko (Stredné riziko)

Emitent výťažok z emisie Dlhopisov použije na poskytnutie úveru spoločnosti PREHL na základe Úverovej zmluvy, ktorý môže byť denominovaný v ľubovoľnej mene na základe dohody medzi Emitentom a spoločnosťou PREHL. Pokiaľ bude takto poskytnutý úver denominovaný v inej mene ako mene, v ktorej boli emitované Dlhopisy, s takto poskytnutým úverom bude spojené kurzové riziko súvisiace s možnými zmenami výmenných kurzov medzi menou, v ktorej boli emitované Dlhopisy a menou, v ktorej Emitent poskytne spoločnosti PREHL úver. Emitent za účelom poskytnutia takéhoto úveru môže s vhodnou protistranou uzatvoriť menový alebo úrokový swap, forward alebo iný derivátový nástroj, respektíve spotovú konverziu alebo iný spôsob konverzie, ktorá má za účel zmenu meny prípadne úroku, tento obchod môže ale nemusí mať za účel potenciálne zníženie menového alebo úrokového rizika, a preto nie je možné garantovať, že tieto nástroje dokážu úplne eliminovať kurzové (menové) a úrokové riziká, alebo že protistrana takého finančného nástroja bude riadne plniť svoje záväzky a/alebo inak nezlyhá.

Navyše, berúc do úvahy rozdielne trhové sadzby, za ktoré je možné získať peňažné prostriedky v príslušnej mene, je predpoklad, že úrok platený spoločnosťou PREHL za úver poskytnutý v inej mene ako je mena Dlhopisov nebude totožný s úrokom splatným zo strany Emitenta voči Majiteľom Dlhopisov. S takto poskytnutým úverom je preto okrem kurzového rizika spojené aj úrokové riziko, ktoré bude spočívať v tom, že Emitent nedokáže spoločnosti PREHL požičať peňažné prostriedky v inej mene ako mena Dlhopisov za rovnaký alebo vyšší úrok, ako je úrokový výnos splatný Majiteľom Dlhopisov. Prípadný menový alebo úrokový swap, forward alebo iný derivátový nástroj, respektíve spotová konverzia alebo iný spôsob konverzie popísaný v predchádzajúcom odseku bude v takom prípade slúžiť aj na zmiernenie tohto úrokového rizika, avšak aj v prípade uzatvorenia týchto finančných nástrojov nie je možné garantovať, že tieto finančné nástroje dokážu úplne eliminovať úrokové riziká, alebo že protistrana takého finančného nástroja bude riadne plniť svoje záväzky a/alebo inak nezlyhá.

Právne a regulačné riziká

Riziko podriadenia nárokov Emitenta (Vysoké riziko)

Keďže väčšina pohľadávok Emitenta sú pohľadávky voči osobám, ktoré sú „spriaznenými osobami“ Emitenta, v prípade konkurzu, reštrukturalizácie alebo iných obdobných konaní vo vzťahu k majetku takýchto dlžníkov Emitenta je možné vzhľadom na podobnosť právnej úpravy konkurzov a reštrukturalizácií naprieč Európskou úniou očakávať, že pohľadávky Emitenta voči týmto osobám podriadené vo vzťahu k pohľadávkam iných nespriaznených veriteľov týchto osôb, v dôsledku čoho miera

uspokojenia pohľadávok Emitenta môže byť veľmi nízka až nulová. V takej nepriaznivej situácii môže byť znížená schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím a súdnymi a inými konaniami Emitenta (Stredné riziko)

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom častých zmien, čo má za následok nižšiu úroveň právnej istoty. Zmeny v právnom prostredí sú mimo kontroly Emitenta. Zmeny zákonov, daňových predpisov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhladky Emitenta. Osobitne zmeny stavebného zákona, ktorý ustanovuje rámec pre povoľovanie a realizáciu stavieb môžu nepriaznivo ovplyvniť zisk Skupiny Penta Real Estate a tým aj schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov, ktorých splatenie je závislé od splatenia poskytnutého vnútro-skupinového financovania.

Iné právne a regulačné riziká (Stredné riziko)

Skupina Penta ako celok, z dôvodu svojej odvetvovej aj regionálnej diverzity, čelí aj iným právnym a regulačným rizikám vo viacerých jurisdikciách (najmä v Slovenskej republike, Českej republike, Poľsku, Taliansku a Rumunsku).

Z dôvodu množstva rozsiahlych regulačných pravidiel a usmernení, ktorým Skupina Penta podlieha nie je možné vylúčiť ich prípadné neúmyselné nedodržanie alebo porušenie, čo môže Skupinu Penta nielen vystaviť riziku vysokých sankcií, ale môže tiež vážne poškodiť jej povesť. Taktiež, v prípade zmien v regulačných pravidlách vzťahujúcich sa na podnikanie Skupiny Penta sa musí vždy prispôbiť novým pravidlám a režimu. To všetko môže mať vplyv na podnikanie Skupiny Penta, jej prevádzkové výsledky a môže to ovplyvniť majetkovú situáciu Skupiny Penta.

Hlavnými oblasťami pôsobenia Skupiny Penta sú:

- stávkový sektor – predstavuje najviac regulovanú oblasť, kde Skupina Penta pôsobí. Je závislá od licenčnej politiky a špeciálnych daňových režimov, ktoré sa môžu v budúcnosti meniť a tým budú mať negatívny dopad na oblasť príjmov,
- bankovníctvo – charakteristické sprísňovaním legislatívy s čím súvisí zvyšovanie regulačných nákladov, to môže mať v budúcnosti negatívny vplyv na celkovú ziskovosť spoločností Skupiny Penta pôsobiacich v tomto sektore,
- zdravotníctvo – hlavným rizikom je lieková politika, ktorá závisí na každoročnej kategorizácii liekov, celkové poplatky za úhradu zdravotnej starostlivosti a celkové výdavky na prevádzku zdravotných poisťovní,
- realitný sektor – hlavné riziko predstavuje neustále meniaci sa legislatíva a možné nasýtenie trhu.

Riziko krízy a právnej úpravy o spoločnosti v kríze (Nízke riziko)

Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka (účinnosť 1. januára 2016) rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

Emitent sa aktuálne v kríze nenachádza. V prípade výrazného zvýšenia svojich záväzkov, bez súčasného adekvátneho zvýšenia vlastného imania sa Emitent môže dostať do krízy, pričom zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za nasledujúce roky bude možné overiť, či Emitent je v kríze. Tento stav bude možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta vo výške uvedenej v danej účtovnej závierke. Prípadný vstup Emitenta do krízy nepredstavuje porušenie Emitentových záväzkov vyjadrených v tomto Prospekte alebo Emisných podmienkach a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov.

Ak bude Emitent v kríze, uplatnia sa niektoré obmedzenia týkajúce sa predovšetkým finančných transakcií Emitenta s jeho spriaznenými osobami uvedenými v § 67c a nasl. Obchodného zákonníka, ale tiež osobitný režim týkajúci sa uplatnenia práv veriteľov zo záväzkov Emitenta zabezpečených spriaznenými osobami Emitenta. Takýto osobitný režim uvedený v § 67g a § 67h Obchodného zákonníka by sa mal uplatniť, ak k zabezpečeniu záväzkov spoločnosti dôjde počas jej krízy. Prípadná neznalosť či nedostatočné a nesprávne pochopenie týchto pravidiel vzťahujúcich sa na spoločnosť v kríze však môže mať nepriaznivý vplyv na proces uplatňovania práv Majiteľa Dlhopisov voči Emitentovi. Navyše, samotné pravidlá vzťahujúce sa k spoločnosti v kríze vnášajú do daného procesu dodatočnú komplexnosť.

Emitent môže v prípade finančných ťažkostí v rámci konania o verejnej preventívnej reštrukturalizácii

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

Riziko súdnych sporov (Nízke riziko)

V prípade súdnych, príp. arbitrážnych konaní sa Emitent vystavuje potenciálnemu riziku, že také konania by mohli mať za následok zmenu finančnej situácie Emitenta. V priebehu predchádzajúcich 12 mesiacov pred dátumom vyhotovenia Prospektu sa nekonali žiadne súdne, vládne ani rozhodcovské konania, ktoré by mali v nedávnej minulosti alebo by mohli mať významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a Emitent si nie je vedomý ani hrozby takýchto konaní.

2.2 Rizikové faktory týkajúce sa Skupiny Penta Real Estate

Riziká týkajúce sa finančnej situácie

Riziko závislosti spoločnosti PREHL na podnikaní iných spoločností Skupiny Penta a Skupiny Penta Real Estate (Vysoké riziko)

Spoločnosť PREHL bola založená primárne za účelom držania majetkových podielov v dcérskych spoločnostiach v Skupine Penta Real Estate a zabezpečovania financovania aktivít Skupiny Penta Real Estate. V prípade prebytočných voľných zdrojov nepotrebných v danom čase v Skupine Penta Real Estate, sekundárne aj za účelom financovania prevádzkových a investičných potrieb iných spoločností v Skupine Penta, a to najmä formou prijímania úverov a pôžičiek a následného požíčavania takých príjmov v rámci Skupiny Penta Real Estate, resp. Skupiny Penta. Hlavný zdroj peňažných prostriedkov PREHL tvoria prijaté úvery, splátky poskytnutých úverov a dividendy od dcérskych spoločností v Skupine Penta Real Estate (respektíve prijaté úvery a splátky úverov od spoločností zo Skupiny Penta) a zisk PREHL. Jej finančná situácia a schopnosť plniť záväzky z prijatej pôžičky, pohľadávka z ktorej tvorí predmet záložného práva tvoriaceho zabezpečenie Dlhopisov, sú závislé od hospodárskych výsledkov spoločností v Skupine Penta Real Estate (respektíve od schopností spoločností zo Skupiny Penta plniť svoje platobné záväzky voči PREHL riadne a včas). Preto ak spoločnosti v Skupine Penta Real Estate nebudú dosahovať dostatočné obchodné výsledky, respektíve ak spoločnosti zo Skupiny Penta nebudú schopné splniť svoje platobné záväzky riadne a včas, môže byť schopnosť PREHL plniť svoje záväzky (z prijatého úveru od Emitenta tvoriaci Záloh), voči Emitentovi negatívne ovplyvnená, aj napriek tomu, že PREHL je súčasťou silnej skupiny (t.j. Skupiny Penta).

Zhoršené hospodárske výsledky spoločností patriacich do Skupiny Penta a ich finančná situácia a tým aj schopnosť splácať záväzky voči spoločnosti Penta Cyprus, môžu mať vplyv na schopnosť spoločnosti Penta Cyprus splácať svoje záväzky voči spoločnosti PREHL a v dôsledku toho aj na schopnosť PREHL splatiť svoje záväzky voči Emitentovi.

Riziko vyplývajúce z dlhového financovania spoločností zo Skupiny Penta Real Estate (Vysoké riziko)

Riziko Skupiny Penta Real Estate spojené s dlhovým financovaním a/alebo refinancovaním a obnovou splatného dlhu (prijaté úvery a vydané dlhopisy) je do značnej miery závislé na aktuálnych podmienkach na kapitálových trhoch a hospodárskych výsledkoch jednotlivých dlžníkov zo Skupiny Penta Real Estate. Spoločnosti zo Skupiny Penta Real Estate nemusia byť schopné refinancovať svoje záväzky vyplývajúce z dlhového financovania za rovnakých podmienok za akých sa aktuálne financujú, respektíve refinancovanie dlhového financovania nemusí byť možné (takáto situácia môže znamenať nutnosť núteného odpredaja aktív za nevýhodných podmienok), čo môže mať dopad na hospodárske výsledky Skupiny Penta Real Estate.

Dlhové financovanie je spojené s rizikom prípadného porušenia zmluvných podmienok vyplývajúcich zo zmluvných dojednaní prijatého úverového financovania zo strany tretích strán a komerčných bánk. Porušenie zmluvných podmienok môže viesť až k potrebe predčasného splatenia úveru alebo výkonu záložného práva na financované aktíva.

Nároky Majiteľov Dlhopisov vyplývajúce z prípadnej realizácie plnenia zo založenej pohľadávky Emitenta voči PREHL sú vo vzťahu k aktívam držaným jej dcérskymi spoločnosťami štruktúrne podriadené záväzkom dcérskych spoločností PREHL voči tretím stranám. Najčastejším príkladom takýchto záväzkov voči tretím stranám sú záväzky dcérskych spoločností PREHL z externého dlhového financovania, teda

ak spoločnosť zo Skupiny Penta Real Estate má záväzky voči tretím stranám/komerčným bankám, splatenie týchto záväzkov má prednosť pred splatením akcionárskych zdrojov poskytnutých PREHL (ktoré sú zväčša zmluvne podriadené). V prípade predaja aktív má PREHL nárok na zisk z predaja aktív až po splatení záväzkov z externého dlhového financovania poskytnutého treťou stranou alebo komerčnou bankou.

Menové riziko (Stredné riziko)

Skupina Penta Real Estate má významnú menovú expozíciu primárne voči českej korune. Spoločnosti patriace do Skupiny Penta Real Estate v Českej republike tvoria k 30.06.2023 približne 57 % hodnoty aktív realitného portfólia Skupiny Penta Real Estate, preto prípadné zmeny menového kurzu EUR/CZK môžu mať negatívny dopad na hospodárske výsledky Skupiny Penta Real Estate.

K 30.06.2023 je 18 % dlhu Skupiny Penta Real Estate denominovaných v českej korune, pričom celková zadlženosť skupiny dosahuje 73,1 % z hodnoty aktív. V prípade posilnenia českej koruny voči euru o 5 %, dôjde k zvýšeniu hodnoty úverov denominovaných v českej korune prepočítaných do eur a teda k nárastu zadlženia Skupiny Penta Real Estate o približne 0,7 % percentuálneho bodu na 73,8 %.

Úrokové riziko (Stredné riziko)

Prevažná časť bankových úverov Skupiny Penta Real Estate je úročených premenlivými úrokovými sadzbami vypočítanými ako súčet referenčnej sadzby na danom trhu (napr. 3M sadzba EURIBOR) a pevná úroková marža. V prípade zápornej referenčnej sadzby, úrok tvorí iba pevná úroková marža. Úrokové zabezpečenie krytia rizika zmeny referenčnej sadzby (hedging) nie je využívané pri všetkých bankových úveroch spoločností zo Skupiny Penta Real Estate. Vo vybraných prípadoch používajú spoločnosti zo Skupiny Penta Real Estate úrokové zabezpečenie rizika zmeny referenčnej sadzby (hedging), ktoré kryje menej ako 100 % výšku istiny úveru.

K 30.06.2023 bola trojmesačná sadzba EURIBOR vo výške 3,577 % p.a. a jednomesačná sadzba EURIBOR vo výške 3,399 % p.a.. Prípadný nárast trojmesačnej a jednomesačnej sadzby EURIBOR o jeden percentuálny bod by pre Skupinu Penta Real Estate znamenal zvýšenie úrokových nákladov z bankových úverov približne o 4,8 milióna EUR ročne pri súčasnej úrovni zadlženia a sadzbách EURIBOR aplikovaných pre výpočet úrokových nákladov k 30.06.2023. Vyššie opísaný nárast sadzieb by predstavoval ročný nárast celkových úrokových nákladov o približne 13,0 %.

K 30.06.2023 bola trojmesačná sadzba PRIBOR vo výške 7,04 % p.a. a jednomesačná sadzba PRIBOR vo výške 7,07 % p.a.. Prípadný nárast trojmesačnej a jednomesačnej sadzby PRIBOR o jeden percentuálny bod by pre Skupinu Penta Real Estate znamenal zvýšenie úrokových nákladov z bankových úverov približne o 0,5 milióna EUR ročne pri súčasnej úrovni zadlženia a sadzbách PRIBOR aplikovaných pre výpočet úrokových nákladov k 30.06.2023. Vyššie opísané zvýšenie sadzieb by predstavovalo ročný nárast celkových úrokových nákladov o približne 1,3 %.

V minulosti emitované dlhopisy Skupiny Penta Real Estate sú úročené pevnou úrokovou sadzbou, avšak v aktuálnom prostredí zvyšujúcich sa úrokových sadzieb naprieč ekonomikou hrozí riziko, že prípadné nasledujúce emisie dlhopisov budú úročené vyššími sadzbami, a tým pádom sa zvýši úrokový náklad Skupiny Penta Real Estate.

Riziko likvidity (Stredné riziko)

Riziko likvidity predstavuje riziko krátkodobého nedostatku prostriedkov na úhradu splatných záväzkov Emitenta. Likvidita, tzn. rýchly prístup k finančným prostriedkom, má zásadný význam pre podnikanie Emitenta, a to hlavne v súvislosti s financovaním podnikateľských aktivít Skupiny Penta Real Estate. Riziko likvidity zahŕňa najmä riziko nemožnosti financovať aktíva prostredníctvom nástrojov so zodpovedajúcou dĺžkou splatnosti a úrokovou mierou, ďalej riziko nemožnosti získať likvidné aktíva dostatočne rýchlo či v dostatočnom množstve a tiež súvisiace riziko nemožnosti hradiť splatné záväzky.

Pre ilustráciu nižšie uvádzame tabuľku obsahujúcu prehľad aktív, záväzkov a disponibilných peňažných prostriedkov Emitenta za dve posledné účtovné obdobia, za ktoré bola zostavená riadna účtovná závierka a za priebežné obdobie. V najbližšom období predpokladáme nárast celkových záväzkov, ktoré predstavujú záväzky voči vlastníkom Dlhopisov a z toho vyplývajúci nárast celkových aktív. Vývoj peňažnej hotovosti by mal byť na úrovni k 30.06.2023 a nepredpokladáme jeho nárast.

	2021	2022	30.06.2023
Aktíva	59.721.121 EUR	221.298.092 EUR	189.067.935 EUR
Závazky	47.687.993 EUR	198.903.286 EUR	166.167.746 EUR
Peňažné prostriedky	355.179 EUR	3.702.830 EUR	1.791.702 EUR

Zdroj: Priebežná individuálna závierka k 30.06.2023, Riadna individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2022 a Riadna individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2021

Keďže Emitent s veľkou pravdepodobnosťou nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči spoločnosti PREHL, ktorá bude mať následne pohľadávky voči spoločnostiam v Skupine Penta Real Estate resp. spoločnostiam zo Skupiny Penta, nie je možné vylúčiť, že Emitent bude čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho podnikanie, ekonomické výsledky a finančnú situáciu, a teda aj schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Likviditu Skupiny Penta Real Estate, môže ovplyvniť aj prípadná potreba povinného predčasného splatenia bankového financovania (popísané v časti Riziko vyplývajúce z dlhového financovania spoločností zo Skupiny Penta Real Estate), čo môže mať v konečnom dôsledku za následok zníženú mieru likvidity Emitenta.

Riziko zmeny akcionárskej štruktúry (Stredné riziko)

Hoci si Emitent nie je vedomý plánov na iné významné zmeny vo svojej vlastníckej štruktúre, nemožno úplne vylúčiť, že by v budúcnosti mohla zmena v priamej alebo nepriamej vlastníckej štruktúre Emitenta nastať. Takáto situácia nastala počas roka 2022, kedy Jozef Oravkin znížil svoj priamy/nepriamy akcionársky podiel na PIGL. Zmenou vlastníckej štruktúry môže nastať zmena kontroly a úprava stratégie Emitenta, ktorá môže mať iné ciele než tá súčasná, a to aj vo vzťahu k Dlhopisom. Tieto zmeny môžu mať vplyv na hospodárske výsledky Emitenta a na schopnosť plniť záväzky v súvislosti s Dlhopismi. V prípade zmeny kontroly a stratégie aj na úrovni Skupiny Penta Real Estate, by mohlo dôjsť k zmene stratégie, ktorá môže mať iné ciele než tá súčasná. Zmena stratégie môže mať následne negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Penta Real Estate, a teda aj Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Prevádzkové riziká

Riziko nevhodne zvolenej stratégie pri expanzii a predaji aktív (Vysoké riziko)

Spoločnosti v rámci Skupiny Penta Real Estate disponujú značnou zásobou pozemkov, ktoré sú určené k výstavbe. V strednodobom horizonte plánuje skupina priniesť stovky tisíc metrov štvorcových komerčných a rezidenčných priestorov. Realizácia stratégie Skupiny Penta Real Estate vrátane možnej expanzie na nové trhy a následne dosiahnutie jej finančných a investičných cieľov za súčasných alebo budúcich trhových podmienok však nemusia byť úspešné a môžu negatívne ovplyvniť hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny Penta Real Estate. Akvizície nových projektov môžu prebiehať formou priamej akvizície daného aktíva alebo akvizíciou spoločnosti vlastniacej predmetné aktíva. Všetky významné transakcie, ktoré Skupina Penta Real Estate uzatvára, by mohli byť podstatné pre jej finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia. Proces akvizície a integrácie inej spoločnosti by mohol spôsobiť vznik nepredvídaných prevádzkových problémov a výdavkov a mohol by viesť k vzniku nepredvídaných záväzkov, ktoré môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky PREHL a Skupiny Penta Real Estate.

Spoločnosti zo Skupiny Penta Real Estate nakupujú nové projekty od tretích osôb v dobrej viere. Aj napriek dôslednej „due diligence“ a zmluvným dojednaniám, prostredníctvom ktorých je možné znižovať súvisiace akvizičné riziká, je Skupina Penta Real Estate vystavená riziku právnych väd spojených s vlastníctvom nehnuteľností, spoločností a materiálu, ktoré firmy zo Skupiny Penta Real Estate potrebujú k realizácii svojich nových projektov. Toto môže mať dopad v podobe zvýšených nákladov na riešenie prípadných súdnych sporov, na obmedzenie prevádzky a rozvoja nadobudnutých nehnuteľností, neplatnosť povolení pre rozvoj projektov, a/alebo priame straty hodnoty aktív Skupiny Penta Real Estate.

Skupina Penta Real Estate zvažuje aj expanziu na nové trhy. V prípade rozhodnutia o vstupe na nový trh, bude Skupina Penta Real Estate vystavená dodatočným rizikám ako napríklad neznalosť miestneho realitného trhu, exekučnému riziku (neschopnosť podnikáť na predmetnom trhu tak, ako tomu je na existujúcich trhoch), vyšším investičným a režijným nákladom, a omeškaniám v realizácii projektov z dôvodu nižšej úrovne znalosti špecifických podmienok takéhoto trhu.

Pri predaji realitných projektov (v akejkoľvek fáze ich developmentu) vstupuje Skupina Penta Real Estate

na investičný trh komerčných nehnuteľností, ktorý je do značnej miery ovplyvnený globálnou, európskou a stredoeurópskou makroekonomickou situáciou. Pokiaľ sa táto situácia bude zhoršovať, bude to mať negatívny vplyv na likviditu a hodnotu dokončených kancelárskych, maloobchodných a hotelových projektov Skupiny Penta Real Estate.

Predaj jednotlivých realitných projektov alebo časti portfólia realitných projektov môže mať dopad na percentuálny podiel zastúpenia portfólia projektov Skupiny Penta Real Estate v jednotlivých realitných segmentoch. Skupina Penta Real Estate sa môže rozhodnúť predať viacero realitných projektov v rovnakom čase alebo v krátkom časovom rozstupe, čo môže mať vplyv na skladbu majetku a rizikový profil Skupiny Penta Real Estate. Pri predaji aktív existuje aj riziko nevhodného načasovania predaja aktív.

Riziko straty kľúčových vedúcich pracovníkov (Nízke riziko)

Kľúčoví zamestnanci v rámci Skupiny Penta Real Estate, teda členovia manažmentu a predovšetkým vrcholového manažmentu sú zodpovední za prípravu a následnú implementáciu stratégie Skupiny Penta Real Estate. Vrcholový manažment disponuje významnými znalosťami a skúsenosťami v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Vrcholoví pracovníci zároveň aktívne budujú dobrú povesť Skupiny Penta Real Estate a vytvárajú si silné vzťahy s obchodnými partnermi. Činnosť Skupiny Penta Real Estate je preto závislá na schopnosti udržať si existujúci manažment a identifikovať a získať ďalšie vysoko kvalifikované osoby, ktoré majú potrebné skúsenosti v odvetví realít. Existuje preto riziko, že súčasná strata viacerých členov kľúčových zamestnancov by mohla mať nepriaznivý dopad na činnosť, prevádzkové výsledky a vyhliadky PREHL ako aj Skupinu Penta Real Estate. Rovnako neschopnosť nájsť nových kvalifikovaných zamestnancov z dôvodu zvyšujúceho sa súperenia o zamestnancov v odvetví realít, môže mať negatívny vplyv na podnikateľskú činnosť PREHL a Skupiny Penta Real Estate a tak v konečnom dôsledku negatívne vplyvať na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z emitovaných Dlhopisov riadne a včas.

Riziká týkajúce sa obchodných aktivít

Trhové riziká spojené s kancelárskym a maloobchodným segmentom realitného trhu (Vysoké riziko)

Skupina Penta Real Estate je výrazne exponovaná pri rozvoji, výstavbe, prenájme a predaji projektov v kancelárskom, maloobchodnom a hotelovom segmente realitného trhu. K dátumu 30.06.2023 podiel projektov v kancelárskom segmente predstavoval 35 % a podiel projektov výlučne v maloobchodnom segmente 11 % hodnoty aktív realitného portfólia Skupiny Penta Real Estate. Aktíva Skupiny Penta Real Estate sú koncentrované v kancelárskom segmente a obchodnom centre Bory Mall v Bratislave, ktoré predstavuje takmer celý podiel Skupiny Penta Real Estate v maloobchodnom sektore. Hotelový segment tvorí k dátumu 30.06.2023 približne 4 % hodnoty aktív realitného portfólia Skupiny Penta Real Estate. Z tohto dôvodu je Skupina Penta Real Estate vystavená značnému riziku poklesu dopytu najmä po kancelárskych a maloobchodných priestoroch a projektoch. Dôvody pre tento pokles môžu zahŕňať nasledovné aspekty.

Hodnota kancelárskych a maloobchodných projektov závisí do veľkej miery od výnosu z dlhodobého prenájmu priestorov na základe nájomných zmlúv alebo z časovo nadväzujúcich krátkodobých nájomných zmlúv, ktoré v kombinácii zabezpečujú dlhodobý pravidelný výnos z nájmu. Pokiaľ nájomcovia ukončia, nepredĺžia alebo odstúpia od nájomnej zmluvy a súčasne sa nepodarí nájsť nového alebo pokračujúceho nájomcu, ktorý by naďalej platil plánované nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním priestorov, bude to mať negatívny dopad na výnosy, peňažné toky a hodnotu aktív Skupiny Penta Real Estate. Hodnota aktív a peňažných tokov Skupiny Penta Real Estate sú z veľkej časti závislé na schopnosti zaistiť na trhu komerčných nehnuteľností prenájom svojich projektov, za podmienok prijateľných pre Skupinu Penta Real Estate. V prípade dlhodobo klesajúceho dopytu po kancelárskych a maloobchodných priestoroch zo strany nájomcov je možné očakávať, že úroveň nájomného, ktorá bude akceptovateľná novými nájomcami môže byť výrazne pod plánovanými výnosmi z nájomného.

Z povahy prenájmu kancelárskych a maloobchodných plôch tretím stranám (nájomcom) na základe dlhodobých nájomných zmlúv je Skupina Penta Real Estate vystavená aj kreditnému riziku spojenému so schopnosťou nájomcov riadne a včas platiť svoje záväzky z nájomných zmlúv voči prenajímateľovi (firme zo Skupiny Penta Real Estate). Pokiaľ nájomcovia nebudú svoje platobné záväzky z nájomných zmlúv z akéhokoľvek dôvodu plniť, bude to mať negatívny dopad na peňažné toky Skupiny Penta Real

Estate, likviditu a hodnotu aktív.

Dopyt po prenájme kancelárii prenájme a maloobchodných plochách môžu výrazne ovplyvňovať aj makroekonomické, mikroekonomické, urbanistické, a sociálne ukazovatele ako napríklad úroveň nezamestnanosti, disponibilná úroveň príjmov obyvateľstva, inflácia, nedostatočná pracovná mobilita, nedostatok kvalifikovaných zamestnancov, dopravná dostupnosť, kvalita prostredia v danej lokalite a vo všeobecnosti na trhoch, kde Skupina Penta Real Estate pôsobí.

Ďalšie riziká zahŕňajú najmä i) zmenu kúpnych návykov spotrebiteľov a migráciu do online prostredia (maloobchodný segment: presun z kamenných prevádzok do e-shopov) alebo zmenu preferencií zo strany nájomcov a ich zamestnancov (kancelársky segment: vyšší podiel home office po pandémii Covid-19), ii) celková ekonomická situácia a jej dopad na disponibilné príjmy, iii) požiadavky na energetickú náročnosť a udržateľnosť projektov zo strany Európskej Únie a/alebo financujúcich bánk.

Niektorí nájomcovia môžu v dôsledku vyššie uvedených faktorov smerovať k insolvenčnej prípadne ku konkurzu. Dôsledkom vyššie uvedených skutočností môže nastať výpadok zo zdrojov kancelárskych a/alebo maloobchodných výnosov, čo sa môže odzrkadliť v znížení hodnoty projektov v portfóliu Skupiny Penta Real Estate a prípadnom tlaku na peňažné toky Skupiny Penta Real Estate.

Trhové riziká spojená s rezidenčným segmentom realitného trhu (Vysoké riziko)

Skupina Penta Real Estate je výrazne exponovaná v rezidenčnom segmente realitného trhu cez rozvoj, výstavbu, správu a predaj rezidenčných projektov. K dátumu 30.06.2023 podiel rezidenčných projektov predstavoval 46 % hodnoty aktív realitného portfólia Skupiny Penta Real Estate. Skupina Penta Real Estate plánuje výnosy z predaja rezidenčných projektov na základe znalosti trhu v momente kedy schvaľuje akvizíciu predmetného rezidenčného projektu. Pokiaľ v priebehu „životného cyklu“ projektu dôjde k oslabeniu dopytu po bytoch na trhoch a v lokalitách kde Skupina Penta Real Estate pôsobí, bude to mať priamy dopad na plánované výnosy a realizovanú maržu. Tieto výnosy a ziskové marže môžu byť nedostatočné na pokrytie celkových nákladov projektu a v konečnom dôsledku môžu viesť k strate a ohrozeniu schopnosti splácať svoje záväzky riadne a včas.

Rast inflácie, nezamestnanosti, nižší disponibilný príjem regulácia a monetárna politika centrálnych bánk Českej republiky a Slovenskej republiky (vrátane sprísňovania opatrení pre poskytovanie hypotekárnych úverov) môžu viesť k zvýšeniu úrokových sadzieb hypotekárnych úverov, prípadne k inému obmedzeniu ich dostupnosti pre klientov Skupiny Penta Real Estate, ktorí pri kúpe bytov využívajú hypotekárne úverové zdroje. Od roku 2021 prišlo zo strany komerčných bánk v Českej republike niekoľkokrát k zvýšeniu úrokových sadzieb na hypotekárnych úveroch. K rovnakému kroku v roku 2022 pristúpili aj komerčné banky v Slovenskej republike. Na základe aktuálnej makroekonomickej situácie sa nedá v nasledujúcom období vylúčiť ďalší nárast úrokových sadzieb na Slovensku a v Českej republike. To môže odradiť potenciálnych kupujúcich od kúpy bytov z ponuky Skupiny Penta Real Estate, obmedziť dostupnosť hypotekárnych úverov pre potenciálnych kupujúcich alebo znížiť ich schopnosť zaplatiť cenu ktorú Skupina Penta Real Estate za dokončené byty požaduje. Skupina Penta Real Estate tak môže byť donútená k zníženiu ceny za byty predávané v rámci svojich projektov čo bude viesť k zníženiu plánovaných výnosov a ziskovosti.

Vyššie uvedené faktory môžu mať priamy dopad na ziskovosť a likviditu Skupiny Penta Real Estate a na jej schopnosť generovať dostatočné peňažné toky k uspokojeniu pohľadávok svojich veriteľov.

Riziká súvisiace s developerskými aktivitami (Vysoké riziko)

Skupina Penta Real Estate je vo svojom odbore podnikania vystavená rizikám spojeným s developerskými aktivitami. Tieto riziká majú dlhodobý charakter a vznikajú pri akvizícii nehnuteľností a/alebo spoločností vlastniacich nehnuteľnosti, pri získavaní povolení pre prípravu a realizáciu výstavby na nadobudnutých pozemkoch, pri samotnej realizácii výstavby, pri zabezpečení a koordinácii dodávok spojených s realizáciou projektov, pri výkone práv a povinností zo zmluvných vzťahov s dodávateľmi, pri cenotvorbe, pri prenájme a predaji projektov, pri správe dokončeného projektu a pri predaji a odovzdávaní dokončeného projektu. Niektoré z týchto rizík sa postupom času menia a prejavujú v určitých kritických fázach realizácie projektu. Napríklad, riziko získavania povolení je veľmi vysoké v ranných fázach projektu a po vydaní stavebného povolenia klesá s tým, že vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia takmer úplne zaniká. Mnohé z týchto rizík, napríklad riziko správneho výberu lokality pre realizáciu predmetného projektu a riziko právnych väd vlastníctva pozemku alebo pochybenie dodávateľov pretrváva v rámci Skupiny Penta Real Estate zostáva aj mnoho rokov po stavebnej realizácii a predaji

dokončených projektov, pretože firmy zo Skupiny Penta Real Estate, prípadne PREHL sám nesie garančné a ručiteľské záväzky za predané projekty. Okrem lokálnych rizík znáša Skupina Penta Real Estate aj globálne / makroekonomické riziká spojené najmä s rastom inflácie a zvyšovaním úrokových sadzieb, ale aj neistotu a budúce dopady z prebiehajúcich vojnových konfliktov (Ukrajina, a Palestína/pásmo Gazy). Realizácia uvedených rizík môže vytvoriť stratu z hospodárskej činnosti alebo v prípade neúplného odstránenia znížiť hodnotu nehnuteľnosti. V každej z vyššie uvedených fáz realizácie projektu môžu nastať nepredvídateľné skutočnosti, ktoré môžu zvýšiť náklady firiem zo Skupiny Penta Real Estate, zmeniť parametre dotknutých projektov, spôsobiť omeškanie, pozdržať či úplne zastaviť realizáciu projektov, prípadne aj znížiť hodnotu aktív Skupiny Penta Real Estate a tak ovplyvniť úspešnosť každého z developerských projektov Skupiny Penta Real Estate.

Výstavba nehnuteľností môže čeliť i) riziku zvýšených vstupov / cien ovplyvnených rastúcou infláciou alebo nedostupnosti stavebných materiálov, ktoré môžu mať dopad na časový harmonogram dokončenia a ziskovosť developerských projektov Skupiny Penta Real Estate, ii) riziku nevymožiteľných nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Akákoľvek žaloba podaná voči Skupine Penta Real Estate a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality jej nehnuteľností alebo projektov alebo neschopnosť dokončiť výstavbu projektu v súlade s harmonogramom alebo rozpočtom, by mohla mať nepriaznivý dopad na jej povesť a na to, ako jej cieľoví klienti a širšia verejnosť vnímajú jej podnikanie.

Riziko Konkurencie (Stredné riziko)

Na trhoch, kde Skupina Penta Real Estate pôsobí konkurencia, ktorá môže svojou cenotvorbou, otvorením alebo rozšírením nových projektov, cieľovým znižovaním úrovne nájomného v danej lokalite a marketingom spôsobiť dočasnú alebo trvalú zmenu spotrebiteľského správania (odliv kupujúcich) prípadne zmeny s dôsledkami na prevádzkyschopnosť kancelárskych a maloobchodných nájomcov Skupiny Penta Real Estate. Tieto faktory môžu negatívne ovplyvniť podnikanie Skupiny Penta Real Estate, jej likviditu a hodnotu aktív.

Riziká súvisiace s joint venture partnermi (JV partneri) na projektoch (Stredné riziko)

JV partneri sa k dátumu 30.06.2023 podieľajú na aktivitách firiem zo Skupiny Penta Real Estate v rozsahu 9,7 % hodnoty aktív jej realitného portfólia. Aj napriek tomuto pomerne malému zastúpeniu môžu JV partneri spôsobiť významné a rozsiahle problémy pri realizácii projektov. To sa môže prejaviť v ich neochote či neschopnosti poskytovať vlastné prostriedky pre realizáciu projektu, v ich schopnosti blokovat' niektoré procesy a tým ovplyvniť hladké rozhodovanie v developerskej fáze projektu. Napriek tomu, že sa Skupina Penta Real Estate snaží si vo svojich projektoch udržať kontrolný podiel a faktickú kontrolu nad rozhodovacím procesom, nie vždy je to možné úplne zaistiť.

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Riziká týkajúce sa povahy cenných papierov

Riziko nesplatenia (Vysoké riziko)

Ako akákoľvek iná pôžička, aj Dlhopisy podliehajú riziku nesplatenia. Za okolností popísaných v tejto kapitole *Rizikové faktory*, ako aj za iných možných relevantných okolností, ktoré však Emitent ku dňu tohto Prospektu nemôže rozumne predvídať, môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný splácať svoje záväzky z Dlhopisov, nároky Majiteľov Dlhopisov nebude možné uspokojiť ani výkonom Záložného práva a hodnota pre Majiteľov Dlhopisov pri ich predaji môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície; za istých okolností môže byť hodnota pri predaji aj nulová.

Zdroje príjmov na splácanie dlhopisov budú takmer výhradne vo forme splatenia pôžičiek poskytnutých Emitentom spoločnosti PREHL zodpovedajúcim objemu emitovaných dlhopisov vrátane príslušného úroku. Úroky poskytnutých pôžičiek spoločnosti PREHL sú vyššie ako kupón z emitovaných dlhopisov, respektíve úroky z budúcnosti poskytnutých pôžičiek spoločnosti PREHL budú vyššie ako kupón z emitovaných dlhopisov v prípade, ak emitent nerealizoval hedging. V prípade, ak emitent realizoval hedging, úroky poskytnutých pôžičiek spoločnosti PREHL sú vyššie ako výsledná sadzba po úrokovom hedgingu. Následné splatenie záväzku Emitenta majiteľom Dlhopisov je do veľkej miery závislé od splatenia záväzku PREHL voči Emitentovi (prípadne aj spoločnosti Penta Cyprus voči PREHL).

Riziko nízkej likvidity trhu (Vysoké riziko)

Z dôvodu, že Dlhopisy nebudú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, obchodovanie s nimi môže byť vo všeobecnosti menej likvidné ako obchodovanie s inými cennými papiermi, vzhľadom na neistotu, či sa vytvorí dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi, alebo ak sa vytvorí, či takýto sekundárny trh bude pretrvávať. Na prípadnom nelikvidnom trhu nemusí byť totiž možné kedykoľvek predať Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na Majiteľov Dlhopisov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania na sekundárnom trhu a vytvorenia zisku z takého ich obchodovania alebo tiež na Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú nútení z iných dôvodov predať Dlhopisy pred ich splatnosťou.

Majitelia dlhopisov spravidla držia nakúpené dlhopisy Emitenta do dňa ich splatnosti a nevystavujú sa riziku nízkej likvidity. V prípade nutnosti predčasného predaja Dlhopisov sa môžu investori obrátiť na svojho obchodníka s cennými papiermi, ktorý im v rámci svojich klientov môže sprostredkovať predaj Dlhopisov. V tomto prípade sa klient vystavuje uvedenému riziku, keďže obchodník s cennými papiermi nemusí byť schopný nájsť klienta, ktorý prejaví záujem o kúpu Dlhopisov. Žiadny obchodník s cennými papiermi ani banka nebudú tvorcovia trhu, a teda nemusia záväzne kótovať ceny pre Dlhopisy.

Úrokové riziko (Vysoké riziko)

Majiteľ Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou je vystavený riziku poklesu ceny takého Dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba je počas existencie Dlhopisov fixovaná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (ďalej len „trhová úroková sadzba“) sa spravidla denne mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa taktiež mení cena Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Pokiaľ sa trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne. Pokiaľ sa trhová úroková sadzba naopak zníži, cena Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši. V prípade, ak v budúcnosti vzrastie úroková sadzba o 1 %, cena dlhopisu klesne približne o 1 % za každý rok ostávajúci do splatnosti daného Dlhopisu.

Nižšie uvádzame prehľad vývoja 12-mesačného EURIBOR-u.

12-mesačný EURIBOR						
25.10.2017	25.10.2018	25.10.2019	23.10.2020	25.10.2021	25.10.2022	25.10.2023
-0.183 %	-0.147 %	-0.293 %	-0.464 %	-0.471 %	2.725 %	4.118 %

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

Riziko inflácie (Vysoké riziko)

Vo všeobecnosti inflácia znehodnocuje menu, v ktorej je Dlhopis denominovaný. V tabuľke nižšie uvádzame prehľad medziročného vývoja inflácie na Slovensku, ktorá vplýva na reálny výnos z emitovaných Dlhopisov. V tomto prípade sa potenciálny investor vystavuje riziku, že hodnota jeho investície do Dlhopisu klesne v závislosti od výšky inflácie a dĺžky Dlhopisu, ktorá je vyjadrením citlivosti Dlhopisu na zmenu úrokových sadzieb. Čím vyššia je dĺžka Dlhopisu, tým viac sa môže investícia do takéhoto inštrumentu zvyšujúcou sa infláciou znehodnotiť. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

Medziročný vývoj inflácie na Slovensku										
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: Národná banka Slovenska, dostupné na <https://www.nbs.sk/sk/menova-politika/makroekonomicka-databaza>

Menové riziko (Stredné riziko)

V prípade, že sa potenciálny investor rozhodne investovať do Dlhopisu, ktorý je denominovaný v inej mene ako je jeho referenčná mena (t.j. mena, v ktorej účtuje resp. mena, v ktorej meria výkonnosť svojich investícií), vystavuje sa pri tejto investícii menovému riziku. Pokiaľ sa referenčná mena investora zhodnotí oproti mene, v ktorej je Dlhopis denominovaný, klesne hodnota jeho aktív vyjadrená v ekvivalente referenčnej meny a investor zaznamená kurzovú stratu. V opačnom prípade zaznamená kurzový zisk. Investor je teda v takom prípade vystavený menovému riziku vyplývajúcemu z otvorenej menovej pozície a volatility výmenného kurzu. V prípade, že investuje do Dlhopisu denominovaného vo svojej referenčnej mene, nie je investor takému riziku vystavený.

Keďže väčšina súčasných investorov do dlhopisov vydaných Emitentom pochádza zo Slovenskej republiky a z Českej republiky a Emitent očakáva, že takýto trend bude pokračovať aj v budúcnosti, potenciálni investori z Českej republiky sa vystavujú menovému riziku. Pre českých investorov platí, že v prípade posilnenia CZK voči EUR sa vystavujú riziku, že pri splatnosti dlhopisov sa vyplatená hodnota

nemusi rovnať investovanej hodnote (môže byť nižšia). Pre ilustráciu nižšie uvádzame historický prehľad kurzu CZK voči mene EUR.

Historický vývoj EUR/CZK					
25.10.2018	25.10.2019	23.10.2020	25.10.2021	25.10.2022	25.10.2023
25.831	25.568	27.222	25.734	24.472	24.693

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

Riziko predčasného splatenia (Stredné riziko)

Keďže Emisné podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné úplné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, ak dôjde k takému predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ Dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia a taktiež reinvestičnému riziku v prípade, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

Riziko daňového a odvodového zaťaženia (Stredné riziko)

Pri posudzovaní atraktívnosti investície do Dlhopisov by potenciálny investor mal zobrať do úvahy daňové zákony krajiny, v ktorej má daňový domicil, krajiny, v ktorej dochádza k vysporiadaniu obchodu s Dlhopisom, resp. inej krajiny, ktorá svojimi daňovými zákonmi a zvyčajným odvodovým zaťažením môže ovplyvniť výkonnosť samotnej investície do Dlhopisu alebo jej návratnosť.

Potenciálni kupujúci či predávajúci Dlhopisov pochádzajúci z inej krajiny ako Slovenská republika by si mali byť vedomí, že môžu byť povinní zaplatiť dane, odvody alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov, alebo iného, v danej situácii relevantného, štátu. Potenciálni investori do Dlhopisov by si mali byť tiež vedomí toho, že prípadné zmeny daňových predpisov môžu tiež spôsobiť, že výsledný výnos z Dlhopisov bude nižší, ako pôvodne predpokladali a/alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

Riziko poplatkov a ďalších výdavkov (Nízke riziko)

Výška výnosu z investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená poplatkami tretích strán, napríklad poplatky, ktoré musia hradiť Majitelia Dlhopisov v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov a týkajú sa prevažne obchodovania na sekundárnom trhu. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom Dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky).

Riziká týkajúce sa zabezpečenia Dlhopisov

Riziko ďalšieho dlhového financovania Emitenta alebo PREHL (Vysoké riziko)

V súčasnosti neexistuje žiadne právne obmedzenie, ktoré by malo vplyv na rozhodnutie Emitenta a PREHL prijať ďalšie dlhové financovanie alebo poskytnúť ďalšie zabezpečenie. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho zabezpečeného alebo nezabezpečeného dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného, vyrovnáacieho alebo likvidačného konania budú pohľadávky z Dlhopisov alebo zo založenej pohľadávky Emitenta voči PREHL uspokojené v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania nedošlo. S rastom dlhového financovania Emitenta a/alebo PREHL tiež rastie riziko, že sa Emitent a/alebo PREHL môžu dostať do omeškania s plnením svojich záväzkov z Dlhopisov, respektíve zo založenej pohľadávky Emitenta voči PREHL. Dôsledkom takéhoto zlyhania by mohla byť úplná alebo čiastočná strata investícií do Dlhopisov na strane investora.

Hodnota aktív PREHL je do značnej miery závislá od príjmov dcérskych spoločností v Skupine Penta Real Estate. Hodnota aktív PREHL môže v dôsledku rôznych faktorov a rizík v čase ďalej kolísať a môže byť v okamihu realizácie záložného práva nižšia, ako je objem splatných pohľadávok z Dlhopisov (t. j. hlavne ich menovitá hodnota).

Riziká vplývajúce na hodnotu zabezpečenia (Vysoké riziko)

Predmetom Záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky Majiteľov Dlhopisov sú pohľadávky Emitenta voči spoločnosti PREHL z titulu poskytnutia úveru na základe Úverovej zmluvy. Ako najvyššia hodnota

istiny, do ktorej sa pohľadávky Majiteľov Dlhopisov zabezpečujú, sa určuje suma 15.000.000 EUR (slovom pätnásť miliónov euro).

Zároveň upozorňujeme, že obdobné záložné právo môže zabezpečovať aj budúce záväzky Emitenta z ním vydaných dlhopisov a môže zabezpečovať záväzky aj z budúcich dlhopisov.

Všetky rizikové faktory uvedené v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) môžu mať vplyv aj na hodnotu založených pohľadávok v rozsahu, v ktorom majú vplyv na finančnú situáciu a platobnú schopnosť spoločnosti PREHL a Skupiny Penta Real Estate ako celku. Vzhľadom na tieto skutočnosti nie je možné vylúčiť, že výťažok z výkonu Záložného práva v danom čase nemusí postačovať na uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov v plnom rozsahu.

Riziko nedostatočného výťažku zo zabezpečenia (Vysoké riziko)

Z dôvodov uvedených vyššie v bode Riziká vplyvajúce na hodnotu zabezpečenia, v prípade výkonu Záložného práva k založeným pohľadávkam nemusí výťažok (resp. jeho časť určená na distribúciu Majiteľom Dlhopisov) postačovať na pokrytie splatných pohľadávok majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi.

Výťažok z realizácie Záložného práva sa tiež zníži o odmenu a súvisiace náklady Zástupcu pre zabezpečenie a prípadne o ďalšie náklady (poplatky) tretích strán (napríklad právnych zástupcov, súdne poplatky, notárske poplatky a.i.) spojené s výkonom Záložného práva, ktoré môže byť nutné či vhodné za týmto účelom angažovať a ktoré si môžu za tieto služby účtovať ďalšie poplatky.

Ďalej, existuje riziko, že pohľadávku, ktorá je predmetom Záložného práva bude náročné alebo nemožné vymôcť či speňažiť v rámci výkonu Záložného práva alebo že proces jej vymáhania alebo speňaženia predaja bude neobvykle dlhý (napríklad z dôvodu nedostatočného záujmu a kúpu založených pohľadávok). Všetky tieto skutočnosti môžu mať za následok to, že pohľadávky Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi nebudú plne a/alebo v rozumnom čase uspokojené.

V prípade výkonu Záložného práva k pohľadávkam voči spoločnosti PREHL (ako poddlžníkovi) ich vymáhaním od poddlžníka môže byť potrebné začať súdne konanie voči spoločnosti PREHL pred príslušným súdom v krajine jej sídla a podľa právnych predpisov krajiny jej sídla vzťahujúcich sa na také konanie, ktoré z dôvodu konania v cudzej jurisdikcii môže byť finančne náročnejšie, a teda výťažok môže byť ešte nižší ako v prípade konania v Slovenskej republike.

Vykonateľnosť Záložného práva môže byť tiež obmedzená právnymi predpismi upravujúcimi konkurz, reštrukturalizáciu alebo iné zákonné spôsoby riešenia úpadku v krajinách sídla Emitenta a spoločnosti PREHL.

Kurzové riziko (Stredné riziko)

Záložné právo zabezpečujúce pohľadávky Majiteľov Dlhopisov je zriadené ku všetkým pohľadávkam Emitenta vyplývajúcim z Úverovej zmluvy. Pokiaľ bude úver poskytnutý na základe Úverovej zmluvy denominovaný v inej mene, ako pohľadávky Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi, Majitelia Dlhopisov budú v prípade výkonu Záložného práva vystavení kurzovému riziku súvisiacemu s možnými zmenami výmenných kurzov medzi menou, v ktorej boli emitované Dlhopisy a menou, v ktorej Emitent poskytne spoločnosti PREHL úver, pohľadávky z ktorého sú predmetom Záložného práva.

Akokoľvek je možné, že Emitent s vhodnou protistranou môže uzatvoriť menový alebo úrokový swap, forward alebo iný derivátový nástroj, respektíve spotovú konverziu alebo iný spôsob konverzie, ktorá má za účel zmenu meny prípadne úroku, tento obchod môže ale nemusí mať za účel potenciálne zníženie menového alebo úrokového rizika, a preto nie je možné garantovať, že tieto nástroje dokážu úplne eliminovať kurzové (menové) a úrokové riziká, alebo že protistrana takého finančného nástroja bude riadne plniť svoje záväzky a/alebo inak nezlyhá.

Navyše, predmetom Záložného práva nie sú a ani nebudú pohľadávky Emitenta zo spomínaných finančných nástrojov a pohľadávky Emitenta z týchto nástrojov preto nebudú nevyhnutne slúžiť len na uspokojenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov. Všetky vyššie popísané riziká môžu mať za následok, že prípadný výťažok z výkonu Záložného práva nebude dostatočný na úhradu všetkých pohľadávok Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi.

Riziko zániku zálohu (Stredné riziko)

Pohľadávky, ktoré sú predmetom Záložného práva, podliehajú premlčaniu (v štvorročnej premlčacej dobe) a môžu zaniknúť ktorýmkoľvek zo spôsobov zániku pohľadávok podľa príslušných právnych predpisov (napríklad splatením, odstúpením od zmluvy, dohodou zmluvných strán, z dôvodu dodatočnej nemožnosti plnenia a.i.); možnosť zániku pohľadávok Emitenta voči spoločnosti PREHL v dôsledku započítania je však vylúčená na základe Úverovej zmluvy a na základe čl. 4.4.16 (Zákaz započítania) Prospektu. V prípade splatenia pohľadávok Emitenta voči spoločnosti PREHL (či už predčasného alebo v čase dohodnutej riadnej splatnosti) Emitent nemá povinnosť použiť takto získané peňažné prostriedky na predčasné splatenie Dlhopisov.

Riziká spojené so Zástupcom pre zabezpečenie (Stredné riziko)

Záložné právo sa zriaďuje iba na meno Zástupcu pre zabezpečenie v zmysle § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch, ktorý ako jediný spravuje a vykonáva Záložné právo v prospech Majiteľov Dlhopisov, a to ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým z Majiteľov Dlhopisov. Záložnú zmluvu uzatvára iba Zástupca pre zabezpečenie.

Zástupca pre zabezpečenie ustanovený k Dátumu vydania Dlhopisov (dátumu emisie) spĺňa podmienky pre definíciu „spriaznenej osoby“ Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, a preto záväzok Emitenta voči Zástupcovi pre zabezpečenie, ako spoločnému a nerozdielnemu veriteľovi s každým z Majiteľov dlhopisov, môže byť v zmysle Zákona o konkurze kvalifikovaný ako „spriaznený záväzok“, ktorý (1) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky a priamo zo zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude môcť byť splnený skôr ako budú splnené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta a (2) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť preto splnený v rovnakom alebo väčšom rozsahu ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili v reštrukturalizácii Emitenta. Na zabezpečenie spriazneného záväzku Záložným právom by sa v konkurze ani v reštrukturalizácii neprihliadalo. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Nakoľko Emitent nemá v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom ani zahraničnom regulovanom trhu ani burze, Majitelia Dlhopisov sa nebudú môcť spoliehať na ustanovenie § 95 ods. 4 Zákona o konkurze, v zmysle ktorého sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Právna úprava § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch je stále relatívne nová a slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Zástupcu pre zabezpečenie ako osoby uplatňujúcej práva v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým z Majiteľov Dlhopisov. Emitent preto nemôže zaručiť, že akékoľvek rozhodnutie súdu negatívne neovplyvní postavenie Majiteľov Dlhopisov alebo Záložné právo či jeho realizáciu.

Zástupca pre zabezpečenie vykonáva aj činnosti spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v zmysle § 5d Zákona o dlhopisoch a v rozsahu vyplývajúcom z odseku 4.4.7 (Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov) nižšie. Inštitút spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov je však v slovenskom práve upravený len veľmi obmedzene a relevantná trhová prax s využitím tohto inštitútu je veľmi malá. Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o uplatňovaní práv majiteľov dlhopisov prostredníctvom ich spoločného zástupcu, a preto môžu interpretovať niektoré ustanovenia Emisných podmienok a ostatných súvisiacich dokumentov vo vzťahu k tomuto inštitútu inak, než Emitent zamýšľal. Odlišná aplikácia alebo neuznanie niektorých ustanovení takých dokumentov zo strany súdu môže významne negatívne ovplyvniť uplatňovanie práv Majiteľov Dlhopisov alebo práv a povinností Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v akomkoľvek konkurznom alebo reštrukturalizačnom konaní Emitenta alebo mimo neho, čo môže ďalej negatívne ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov Dlhopisov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

3. ÚDAJE O EMITENTOVI

Táto časť Prospektu je vypracovaná podľa Prílohy č. 6 Delegovaného nariadenia o prospekte č. 2019/980, keďže Dlhopisy sú retailovými nemajetkovými cennými papiermi.

3.1 Zákonní audítori

3.1.1 Audítori Emitenta za obdobie, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Historické finančné informácie za rok 2021 vychádzajú z auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta vypracovanej pre účely Prospektu za rok 2021 overenej audítorom BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526.

Historické finančné informácie za rok 2022 vychádzajú z auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta vypracovanej pre účely Prospektu za rok 2022 overenej audítorom BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526.

3.1.2 Zmeny audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie

Emitent aj v súvislosti s vyhotovením Prospektu poveril spoločnosť BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526 auditom riadnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta za roky 2022 a 2021, z ktorej pochádzajú historické finančné informácie uvedené v Prospekte. Emitent vyhlasuje, že počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú finančné informácie uvedené v Prospekte, nedošlo k zmene audítora Emitenta.

3.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Nasledujúce tabuľky uvádzajú prehľad hlavných historických finančných údajov Emitenta podľa všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky za finančný rok končiaci 31.12.2021, za finančný rok končiaci 31.12.2022 a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023. Údaje za roky 2021 a 2022 pochádzajú z auditovaných riadnych individuálnych účtovných závierok Emitenta za príslušné účtovné obdobie, ktorú sú poslednými zverejnenými auditovanými účtovnými závierkami Emitenta. Údaje za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 pochádzajú z neauditovanej priebežnej účtovnej závierky Emitenta vypracovanej pre účely Prospektu za príslušné účtovné obdobie. Odo dňa vypracovania poslednej priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 30.06.2023 do dňa vyhotovenia Prospektu neprišlo k podstatným zmenám alebo podstatným zmenám mimo bežného výkonu podnikateľskej činnosti Emitenta, pretože Emitent bol založený za účelom prijímania úverov a pôžičiek a vydávania dlhových cenných papierov, prostredníctvom ktorých Emitent získava externé financovanie na podnikateľské aktivity Skupiny Penta Real Estate ako celku, pričom Emisia Dlhopisov je osemdesiatou ôsmou emisiou dlhových cenných papierov Emitentom a Emitent nevykonáva žiadnu inú podnikateľskú činnosť.

Výkaz ziskov a strát Emitenta za roky 2021, 2022 za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (v EUR)

	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Čistý obrat	4.514.885	7.009.969	1.859.698
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0	0
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0	0
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	0	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0	0
Náklady na hospodársku činnosť	13.107	129.954	23.870
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	0	0	0
Opravné položky k zásobám	0	0	0
Služby	12.854	128.165	23.837
Osobné náklady	0	0	0
Mzdové náklady	0	0	0
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	0	0	0
Náklady na sociálne poistenie	0	0	0
Sociálne náklady	0	0	0
Dane a poplatky	0	66	33

	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	0	0	0
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	0	0	0
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	0	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	0	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	253	1.723	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-13.107	-129.954	-23.870
Pridaná hodnota	-12.854	-128.165	-23.837
Výnosy z finančnej činnosti spolu	5.185.465	7.278.490	1.859.698
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet	0	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	0	0
Výnosové úroky	4.244.714	4.685.793	1.361.376
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	4.244.714	4.685.793	1.361.376
Ostatné výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	304.187	164.661	0
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	366.393	103.860	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	270.171	2.324.176	498.322
Náklady na finančnú činnosť spolu	4.649.803	6.816.752	910.806
Predané cenné papiere a podiely	0	0	0
Náklady na krátkodobý finančný majetok	0	0	0
Opravné položky k finančnému majetku	0	0	0
Nákladové úroky	3.798.485	4.090.102	409.035
Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	0	0	0
Ostatné nákladové úroky	3.798.485	4.090.102	409.035
Kurzové straty	320.014	245.588	0
Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie	236.780	30.806	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	294.524	2.450.256	501.771
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	535.662	461.738	948.892
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	522.555	331.784	925.022
Daň z príjmov	17.172	72.075	195.130
Daň z príjmov splatná	17.172	72.075	195.130
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	505.383	259.709	729.892

Súvaha Emitenta za roky 2021, 2022 a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (v EUR)

Aktíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
SPOLU MAJETOK	189.067.935	221.298.092	59.721.121
Neobežný majetok	122.989.886	142.150.232	36.510.880
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0
Softvér	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok súčet	0	0	0
Pozemky	0	0	0
Stavby	0	0	0
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
Opravná položka k nadobudnutému majetku	0	0	0

Aktíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobý finančný majetok súčet	122.989.886	142.150.232	36.510.880
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	122.989.886	142.150.232	36.510.880
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	66.078.049	79.147.443	23.210.241
Zásoby súčet	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0
Výrobky	0	0	0
Zvieratá	0	0	0
Tovar	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky súčet	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku súčet	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií)	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky súčet	64.286.347	75.444.613	22.855.062
Pohľadávky z obchodného styku súčet	0	943.102	0
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	943.102	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	56.686.165	49.454.780	20.176.065
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	64.583	176.167	245.997
Pohľadávky z derivátových operácií	252.239	148.637	0
Iné pohľadávky	7.283.360	24.721.927	2.433.000
Krátkodobý finančný majetok súčet	0	0	0
Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0
Obstarávaný krátkodobý finančný majetok	0	0	0
Finančné účty	1.791.702	3.702.830	355.179
Peniaze	476	586	347
Účty v bankách	1.791.226	3.702.244	354.832
Časové rozlíšenie súčet	0	417	0
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé	0	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	417	0
Pasíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	189.067.935	221.298.092	59.721.121

Pasíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Vlastné imanie	22.900.189	22.394.806	12.033.128
Základné imanie súčet	21.000.000	21.000.000	11.000.000
Základné imanie	21.000.000	21.000.000	11.000.000
Zmena základného imania	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	328.681	315.695	279.201
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	328.681	315.695	279.201
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet	101.970	101.970	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	101.970	101.970	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	964.155	717.432	24.035
Nerozdelený zisk minulých rokov	964.155	717.432	24.035
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	505.383	259.709	729.892
Závázky	166.167.746	198.903.286	47.687.993
Dlhodobé záväzky súčet	107.468.252	149.155.561	27.500.000
Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet	0	0	0
Závázky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Závázky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	107.468.252	149.155.561	27.500.000
Závázky zo sociálneho fondu	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Dlhodobé rezervy	0	0	0
Zákonné rezervy	0	0	0
Ostatné rezervy	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé záväzky súčet	108.418	127.944	150.077
Závázky z obchodného styku súčet	8.446	111.253	150.077
Závázky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	6.109	111.224	149.045
Závázky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2.337	29	1.032
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Závázky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Závázky voči zamestnancom	0	0	0
Závázky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Závázky z derivátových operácií	99.972	16.691	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	0	3.696	3.360
Zákonné rezervy	0	0	0
Ostatné rezervy	0	3.696	3.360
Bežné bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	58.591.076	49.616.085	20.034.556
Časové rozlíšenie súčet	0	0	0
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé	0	0	0

Pasíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy budúcich období krátkodobé	0	0	0

3.3 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch identifikovaných vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) Prospektu.

3.4 Informácie o Emitentovi

3.4.1 História a vývoj Emitenta

Emitent bol založený zakladateľskou listinou zo dňa 08.12.2010. Dňa 12.01.2011 bol Emitent zaregistrovaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I (aktuálne Obchodný register Mestského súdu Bratislava III), oddiel: Sro, vložka č.: 69952/B. Emitent bol založený podľa slovenského práva ako spoločnosť s ručením obmedzeným na dobu neurčitú.

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť Penta Real Estate Holding Limited založená podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 295402 (ďalej len „PREHL“), ktorá vlastní 100 % obchodný podiel Emitenta.

Emitent patrí do Skupiny Penta Real Estate, t.j. do skupiny spoločností ovládaných spoločnosťou PREHL, ktorej majoritným akcionárom s priamym podielom 99,97 % a ovládajúcou osobou je spoločnosť Penta Investments Limited, spravujúca sa právom Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 428480 (ďalej len „Penta Cyprus“), a tým pádom zároveň do Skupiny Penta, t. j. do skupiny spoločností ultimátne ovládaných spoločnosťou Penta Cyprus (pre viac informácií o Skupine Penta Real Estate a Skupine Penta vid' tiež kapitola 3.6.2 (Organizačná štruktúra skupiny Emitenta)). Zvyšným akcionárom spoločnosti PREHL s 0,03 % podielom je spoločnosť Penta Investments Cyprus Limited, založená podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky, Oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE 324471, ktorej jediným akcionárom je spoločnosť Penta Cyprus (ďalej len „PICL“).

Obchodné meno: Penta RE Funding II, s.r.o.

IČO: 45 971 421

LEI identifikátor: 097900BHKT0000085550

Miesto registrácie: Slovenská republika, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 69952/B

Vznik Emitenta: Emitent vznikol dňom zápisu do obchodného registra vedeného Okresným súdom Bratislava I dňa 12.01.2011 (aktuálne Obchodný register Mestského súdu Bratislava III).

Doba trvania: Emitent bol založený na dobu neurčitú.

Spôsob založenia: zakladateľská listina

<i>Právna forma:</i>	spoločnosť s ručením obmedzeným
<i>Rozhodné právo:</i>	právo Slovenskej republiky
<i>Sídlo:</i>	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
<i>Telefónne číslo:</i>	+421 2 57788 174; +421 2 577 88 234
<i>Kontaktná osoba:</i>	Dana Klučková; Ladislav Turányi
<i>E-mail:</i>	kluckova@pertainvestments.com; turanyi@pertainvestments.com
<i>Základné imanie:</i>	21.000.000 EUR, tvorené peňažným vkladom splateným v plnej výške
<i>Predmet činnosti</i>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v čl. IV. Zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetov podnikania vid' kapitola <u>3.5.1</u> (<i>Predmet činnosti</i>) tohto Prospektu).
<i>Hlavné právne predpisy, ktorými sa Emitent riadi:</i>	➤ zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov; ➤ zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; ➤ zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov; ➤ zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov; ➤ zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov; ➤ zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov; a ➤ zákon č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

3.4.2 Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie Emitenta

(i) *Úvery dlžné Emitentom a investičné nástroje emitované Emitentom*

Emitent sa počas svojej existencie nikdy neocitol v stave platobnej neschopnosti.

Emitent k dátumu vyhotovenia Prospektu nie je emitentom žiadnych finančných nástrojov, s výnimkou nasledovných emisií dlhopisov:

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate EUR VI/2021
ISIN	SK4000020046
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	16.11.2021
dátum splatnosti	16.11.2026

(ďalej len „**Existujúce dlhopisy 1**“)

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Bory Mall EUR I/2021
ISIN	SK4000020095
najvyššia suma menovitých hodnôt	4.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	20.12.2021
dátum splatnosti	20.12.2024

(ďalej len „**Existujúce dlhopisy 2**“)

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate EUR I/2022
ISIN	SK4000020301
najvyššia suma menovitých hodnôt	8.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	14.01.2022
dátum splatnosti	14.01.2028

(ďalej len „**Existujúce dlhopisy 3**“)

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR I/2022
ISIN	SK4000020343
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	28.02.2022
dátum splatnosti	28.02.2025

(ďalej len „**Existujúce dlhopisy 4**“)

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR II/2022
ISIN	SK4000020418
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	21.03.2022
dátum splatnosti	21.03.2024

(ďalej len „**Existujúce dlhopisy 5**“)

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR III/2022
ISIN	SK4000020426
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	21.03.2022
dátum splatnosti	21.03.2027

(ďalej len „**Existujúce dlhopisy 6**“)

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Masaryk Station EUR I/2022
ISIN	SK4000020541
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	25.03.2022
dátum splatnosti	25.03.2024
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 7 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public CZK I/2022
ISIN	SK4000020517
najvyššia suma menovitých hodnôt	100.000.000 CZK
menovitá hodnota jedného dlhopisu	50.000 CZK
dátum vydania	06.04.2022
dátum splatnosti	06.04.2024
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 8 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Masaryk Station EUR II/2022
ISIN	SK4000020665
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	11.04.2022
dátum splatnosti	11.04.2026
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 9 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR IV/2022
ISIN	SK4000020566
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	23.05.2022
dátum splatnosti	23.05.2024
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 10 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR V/2022
ISIN	SK4000020574
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	23.05.2022
dátum splatnosti	23.05.2027
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 11 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate EUR III/2022
ISIN	SK4000021259

najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	06.07.2022
dátum splatnosti	06.07.2025
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 12 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR VII/2022
ISIN	SK4000021267
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	18.07.2022
dátum splatnosti	18.07.2025
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 13 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate EUR IV/2022
ISIN	SK4000021473
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	27.07.2022
dátum splatnosti	27.07.2025
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 14 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR VIII/2022
ISIN	SK4000021465
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	15.08.2022
dátum splatnosti	15.08.2025
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 15 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR IX/2022
ISIN	SK4000021531
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	26.08.2022
dátum splatnosti	26.08.2028
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 16 “)	
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Masaryk Station EUR III/2022
ISIN	SK4000021556
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	05.09.2022

dátum splatnosti (ďalej len „ Existujúce dlhopisy 17 “)	05.09.2028
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR X/2022
ISIN	SK4000021648
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	10.10.2022
dátum splatnosti (ďalej len „ Existujúce dlhopisy 18 “)	10.10.2025
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public CZK II/2022
ISIN	SK4000021721
najvyššia suma menovitých hodnôt	50.000.000 CZK
menovitá hodnota jedného dlhopisu	50.000 CZK
dátum vydania	17.10.2022
dátum splatnosti (ďalej len „ Existujúce dlhopisy 19 “)	17.10.2025
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR XI/2022
ISIN	SK4000021663
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	26.10.2022
dátum splatnosti (ďalej len „ Existujúce dlhopisy 20 “)	26.10.2028
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public EUR XIII/2022
ISIN	SK4000022133
najvyššia suma menovitých hodnôt	5.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	15.11.2022
dátum splatnosti (ďalej len „ Existujúce dlhopisy 21 “)	15.11.2023
druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public CZK III/2022
ISIN	SK4000022190
najvyššia suma menovitých hodnôt	100.000.000 CZK
menovitá hodnota jedného dlhopisu	50.000 CZK
dátum vydania	02.12.2022
dátum splatnosti (ďalej len „ Existujúce dlhopisy 22 “)	02.12.2025

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public CZK I/2023
ISIN	SK4000022661
najvyššia suma menovitých hodnôt	150.000.000 CZK
menovitá hodnota jedného dlhopisu	50.000 CZK
dátum vydania	28.03.2023
dátum splatnosti	28.03.2026
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 23 “)	

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Penta Real Estate Public CZK II/2023
ISIN	SK4000023180
najvyššia suma menovitých hodnôt	150.000.000 CZK
menovitá hodnota jedného dlhopisu	50.000 CZK
dátum vydania	15.06.2023
dátum splatnosti	15.06.2026
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 24 “)	

druh cenného papiera	dlhopis
Názov	Masaryk Station EUR I/2023
ISIN	SK4000023859
najvyššia suma menovitých hodnôt	10.000.000 EUR
menovitá hodnota jedného dlhopisu	1.000 EUR
dátum vydania	05.10.2023
dátum splatnosti	05.10.2026
(ďalej len „ Existujúce dlhopisy 25 “)	

(Existujúce dlhopisy 1, Existujúce dlhopisy 2, Existujúce dlhopisy 3, Existujúce dlhopisy 4, Existujúce dlhopisy 5, Existujúce dlhopisy 6, Existujúce dlhopisy 7, Existujúce dlhopisy 8, Existujúce dlhopisy 9, Existujúce dlhopisy 10, Existujúce dlhopisy 11, Existujúce dlhopisy 12, Existujúce dlhopisy 13, Existujúce dlhopisy 14, Existujúce dlhopisy 15, Existujúce dlhopisy 16, Existujúce dlhopisy 17, Existujúce dlhopisy 18, Existujúce dlhopisy 19, Existujúce dlhopisy 20, Existujúce dlhopisy 21, Existujúce dlhopisy 22, Existujúce dlhopisy 23, Existujúce dlhopisy 24 a Existujúce dlhopisy 25 (ďalej spoločne ako „**Existujúce dlhopisy**“).

Emitent k dátumu vyhotovenia Prospektu nie je dlžníkom žiadneho úveru.

(ii) *Záložné a obdobné práva viaznúce na majetku Emitenta*

K dátumu vyhotovenia Prospektu neviaznu na majetku Emitenta žiadne záložné, ani obdobné práva či obmedzenia, s výnimkou Záložného práva a prípadne iných záložných práv alebo obdobných práv zabezpečujúcich záväzky Emitenta z emisií dlhopisov vydaných pred dátumom tohto Prospektu.

(iii) *Významné zmeny v štruktúre prijímania úverov a financovania*

Emitent vykonáva svoje činnosti opísané v Prospekte konzistentne od svojho vzniku a k dátumu vyhotovenia Prospektu nedošlo k žiadnym podstatným zmenám v štruktúre prijímania úverov Emitentom alebo financovania Emitenta.

3.4.3 Investície

K dátumu vyhotovenia Prospektu Emitent nemá, ani neplánuje žiadne investície nad rámec uvedený v kapitole 4.3.2 (*Dôvody ponuky a použitie výnosov*).

3.5 Prehľad podnikateľskej činnosti

3.5.1 Predmet činnosti

Podľa článku IV. Zakladateľskej listiny Emitenta je predmetom podnikania Emitenta:

- (i) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- (ii) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu;
- (iii) sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb;
- (iv) sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby;
- (v) prenájom hnuteľných vecí;
- (vi) prieskum trhu a verejnej mienky;
- (vii) reklamné a marketingové služby;
- (viii) uskutočňovanie stavieb a ich zmien;
- (ix) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- (x) poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;
- (xi) sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

3.5.2 Hlavné činnosti

(i) *Popis jednotlivých hlavných činností (služieb) Emitenta*

Hlavnou činnosťou Emitenta je získavanie externého financovania podnikateľských aktivít Skupiny Penta Real Estate ako celku prostredníctvom prijímania úverov, pôžičiek, emitovania zmeniek a vydávania dlhopisov. Prostriedky získané z týchto externých zdrojov financovania Emitent poskytuje najmä vo forme úverov alebo pôžičiek (denominovaných v ľubovoľnej mene) iným spoločnostiam Skupiny Penta Real Estate podľa ich aktuálnych potrieb. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva Emitent obvykle žiadne iné činnosti.

(ii) *Označenie všetkých významných nových produktov a činností*

Žiadne nové významné produkty ani služby neexistujú.

3.5.3 Hlavné trhy

(i) *Trhy, na ktorých Emitent súťaží*

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent nesúťaží na žiadnom trhu.

(ii) *Trhové podiely Emitenta*

Vzhľadom k činnostiam Emitenta nie sú jeho trhové podiely relevantné a Emitent žiadne merateľné trhové podiely nemá.

(iii) *Postavenie Emitenta na trhu*

Vzhľadom k činnostiam Emitenta nie je jeho postavenie na trhu relevantné a žiadne merateľné postavenie na trhu si Emitent nevytvoril.

3.6 Organizačná štruktúra

3.6.1 Postavenie Emitenta v Skupine Penta Real Estate

Emitent je členskou spoločnosťou Skupiny Penta Real Estate, ktorá patrí do Skupiny Penta. Skupina Penta je stredoeurópska investičná skupina, ktorá pôsobí na trhu od roku 1994. Skupinu Penta tvorí aktuálne 54 investičných projektov v sektoroch bankovníctva, zdravotníctva, realitného developmentu, maloobchodu, médií a výroby v Slovenskej republike, Českej republike, Poľsku, Rumunsku, Taliansku, Chorvátsku, Srbsku a Maďarsku. Skupina Penta je tak odvetvovo i regionálne významne diverzifikovaná, a významnú časť jej portfólia tvoria investície v sektoroch odolných voči hospodárskym cyklom (napr. zdravotníctvo).

V roku 2022 Skupina Penta investovala 239 miliónov EUR do nových projektov a expanzií súčasných portfóliových spoločností. Najväčšie investície smerovali na podporu a rozvoj lekárenských, zdravotníckych projektov, akvizíciu a výstavbu realitných projektov. V poslednom roku sa Skupina Penta sústredila predovšetkým na posilnenie trhového postavenia v Taliansku a posilnenie e-commerce Dr. Max, akvizície špecializovaných poskytovateľov zdravotnej starostlivosti v Českej republike a na Slovensku (Alzheimer Home, Sportclinic, Vršovická Zdravotní), pokračovanie výstavby Nemocnice Novej Generácie Bratislava a na výstavbu a akvizíciu nových realitných projektov (o.i. Southbank a Dúbravka v Bratislave, Transgas a Michle v Prahe). Zároveň boli dokončené predaje realitných projektov v Prahe (kancelársky projekt SmichoOFF) a kancelárskych a rezidenčných projektov v Bratislave Jozefovi Oravkinovi (Sky Park, Digital Park v Bratislave a Starohorská). Maloobchodný, bankový, zdravotnícky a realitný sektor tvoria najväčší podiel v portfóliu Skupiny Penta.

Spoločnosti, ktoré patria do portfólia Skupiny Penta v súčasnosti zamestnávajú 43 tisíc pracovníkov. Investičná stratégia Skupiny Penta sa sústreďuje predovšetkým na rozvoj súčasných odvetví, hlavne zdravotníctva, realitného developmentu, maloobchodu a finančných služieb v Českej republike, na Slovensku, v Taliansku, v Rumunsku a v Poľsku.

Spoločnosti Skupiny Penta doteraz emitovali viac ako 500 emisií dlhopisov v celkovej menovitej hodnote prevyšujúcej 4,4 miliardy EUR, pričom všetky emisie boli úspešne umiestnené a všetky dlhopisy, pri ktorých už nastala splatnosť, boli vždy riadne a včas splatené.

Emitent nevlastní žiadne majetkové podiely v iných právnických osobách a nie je ovládajúcou osobou žiadnej právnickej osoby, t.j. nemá žiadnu dcérsku spoločnosť.

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť PREHL.

Majoritným akcionárom s priamym podielom na základnom imaní a hlasovacích právach 99,97 % a ovládajúcou osobou spoločnosti PREHL je spoločnosť Penta Cyprus. Zvyšným akcionárom spoločnosti PREHL s 0,03 % podielom je spoločnosť PICL, ktorej jediným akcionárom je spoločnosť Penta Cyprus.

Majoritným akcionárom spoločnosti Penta Cyprus s 99,9953 % podielom na základnom imaní a 100 % podielom na hlasovacích právach je PIGL. Zvyšným akcionárom spoločnosti Penta Cyprus s 0,0047 % podielom na základnom imaní je spoločnosť PGPL, ktorá nemá žiadne hlasovacie práva, ale môže mať podiel na konsolidovanom zisku daného roka od 0 % do 12,5 %.

Akcionármi PIGL s podielom na základnom imaní a hlasovacích právach väčším ako 10% sú (priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich 100% dcérskych spoločností) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva. Podiel ostatných (priamych alebo

- (i) úver vo výške 5.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 4 zo dňa 16.11.2021, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 1;
- (ii) úver vo výške 4.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 5 zo dňa 20.12.2021, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 2;
- (iii) úver vo výške 8.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 7 zo dňa 14.01.2022, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 3;
- (iv) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 25.02.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 4;
- (v) Revolvingová úverová zmluva A zo dňa 15.03.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 5;
- (vi) Revolvingová úverová zmluva B zo dňa 15.03.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 6;
- (vii) úver vo výške 10.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 8 zo dňa 25.03.2022, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 7;
- (viii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 30.03.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 100.000.000 CZK spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 8;
- (ix) úver vo výške 10.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 9 zo dňa 11.04.2022, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 9;
- (x) Revolvingová úverová zmluva A zo dňa 13.04.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 10.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 10;
- (xi) Revolvingová úverová zmluva B zo dňa 13.04.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 10.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 11;
- (xii) úver vo výške 10.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 11 zo dňa 06.07.2022, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 12;
- (xiii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 15.07.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 10.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 13;
- (xiv) úver vo výške 10.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 12 zo dňa 27.07.2022, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 14;

- (xv) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 12.08.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 15;
- (xvi) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 25.08.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 10.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 16;
- (xvii) úver vo výške 10.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 13 zo dňa 05.09.2022, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 17;
- (xviii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 07.10.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 18;
- (xix) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 14.10.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 50.000.000 CZK spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 19;
- (xx) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 25.10.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 20;
- (xxi) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 15.11.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 5.000.000 EUR spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 21;
- (xxii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 02.12.2022, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 100.000.000 CZK spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 22;
- (xxiii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 28.03.2023, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 150.000.000 CZK spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 23;
- (xxiv) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 14.06.2023, o poskytnutí úverového rámca v maximálnej výške 150.000.000 CZK spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 24;
- (xxv) úver vo výške 10.000.000 EUR poskytnutý spoločnosti PREHL na základe Čiastkovej dohody o úvere č. 15 zo dňa 05.10.2023, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 25.

Emitent zamýšľa použiť aj výťažok Emisie na poskytnutie ďalšieho úveru, spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited podľa osobitnej Úverovej zmluvy.

Emitent nemá informácie o tom, či je línia priameho alebo nepriameho ovládania Emitenta založená popri majetkovej účasti a vlastníctve obchodných podielov/akcii aj na iných formách ovládania.

3.7 Informácie o trendoch

3.7.1 Negatívne zmeny vo vyhlídkach

V období od vyhotovenia poslednej auditovanej účtovnej závierky Emitenta do dňa vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na Emitenta.

3.7.2 Trendy

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých by bolo realisticky pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na činnosť a vyhlídky Emitenta počas bežného účtovného obdobia.

3.8 Prognózy alebo odhady zisku

Emitent sa rozhodol nezahrnúť do Prospektu žiadnu prognózu ani odhad zisku. Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitent nezverejnil a rozhodol sa ani v budúcnosti nezverejňovať žiadnu prognózu ani odhad zisku.

3.9 Riadiace a dozorné orgány

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou podľa práva Slovenskej republiky. Riadiaci orgán Emitenta predstavujú konatelia. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom mu ani zo zákona nevyplýva povinnosť mať dozornú radu zriadenú.

3.9.1 Členovia riadiacich a dozorných orgánov

(i) *Konatelia Emitenta*

Štatutárnym orgánom Emitenta sú konatelia. Emitent má troch konateľov. V mene Emitenta konajú a za spoločnosť podpisujú vždy aspoň dvaja konatelia spoločne, pričom podpisovanie sa vykoná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu Emitenta pripojí podpisujúci svoj vlastnoručný podpis.

Do pôsobnosti konateľov patrí najmä:

- (1) riadenie všetkých záležitostí spoločnosti, pokiaľ tieto nie sú zákonom alebo touto zakladateľskou listinou zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia,
- (2) zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti. Konatelia predkladajú valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát v súlade so spoločenskou zmluvou a stanovami. Ak osobitný zákon ukladá spoločnosti povinnosť vyhotoviť výročnú správu, konatelia predkladajú valnému zhromaždeniu na prerokovanie spolu s riadnou alebo mimoriadnou individuálnou účtovnou závierkou výročnú správu.

Konatelia sú povinní vykonávať svoju pôsobnosť s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami spoločnosti a všetkých jej spoločníkov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo spoločnosti spôsobiť škodu alebo ohroziť jej záujmy alebo záujmy jej spoločníkov, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len

niektorých spoločníkov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami spoločnosti.

Konatelia, ktorí porušili svoje povinnosti pri výkone svojej pôsobnosti, sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť škodu, ktorú tým spoločnosti spôsobili. Najmä sú povinní nahradiť škodu, ktorá spoločnosti vznikla tým, že poskytl plnenie spoločníkom v rozpore s týmto zákonom alebo nadobudli majetok v rozpore s § 59a Obchodného zákonníka.

Konateľmi Emitenta ku dňu vyhotovenia Prospektu sú:

Meno:	Funkcia:	Deň vzniku funkcie:
Ing. Peter Matula	konateľ	02.08.2012
Dana Klučková	konateľ	13.08.2022
Ladislav Turányi	konateľ	13.08.2022

Ing. Peter Matula

Konateľ Penta RE Funding II, s. r. o.

Deň vzniku funkcie konateľa: 02.08.2012

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

Dana Klučková

Konateľ Penta RE Funding II, s. r. o.

Deň vzniku funkcie konateľa: 13.08.2022

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

Ladislav Turányi

Konateľ Penta RE Funding II, s. r. o.

Deň vzniku funkcie konateľa: 13.08.2022

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

(ii) *Dozorná rada Emitenta*

Emitent nemá dozornú radu, pričom vzhľadom na jeho právnu formu povinnosť mať dozornú radu mu nevyplýva z Obchodného zákonníka.

(iii) *Spoločníci Emitenta*

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť Penta Real Estate Holding Limited, ktorá sa podieľa na základnom imaní Emitenta peňažným vkladom vo výške 21.000.000 EUR splateným v plnom rozsahu, zodpovedajúcim 100 % obchodnému podielu v Emitentovi.

3.9.2 Konfliktné záujmy na úrovni riadiacich a kontrolných orgánov

Štatutárnym orgánom Emitenta sú konatelia. Emitent má troch konateľov. Žiaden z konateľov nie je spoločníkom s neobmedzeným ručením v inej obchodnej spoločnosti.

Emitent vyhlasuje, že na konateľov Emitenta sa vzťahujú obmedzenia týkajúce sa zákazu konkurencie ustanovené v ust. § 136 Obchodného zákonníka.

Konateľ nesmie:

- (i) vo vlastnom mene alebo na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s podnikateľskou činnosťou spoločnosti,
- (ii) sprostredkovať pre iné osoby obchody spoločnosti,
- (iii) zúčastňovať sa na podnikaní inej spoločnosti ako spoločník s neobmedzeným ručením,
- (iv) vykonávať činnosť ako štatutárny orgán alebo člen štatutárneho alebo iného orgánu inej právnickej osoby s podobným predmetom podnikania, ibaže ide o spoločnosť, na ktorej podnikaní sa zúčastňuje spoločnosť, ktorej štatutárneho orgánu je členom alebo v ktorej je akcionárom niektorý z jej akcionárov alebo osoba, ktorá je ovládaná tou istou osobou ako akcionár.

Porušenie povinnosti konateľa Emitenta o zákaze konkurencie voči Emitentovi má za následok v súlade s § 65 Obchodného zákonníka to, že Emitent je oprávnený požadovať, aby osoba, ktorá tento zákaz porušila, vydala prospech z obchodu, pri ktorom porušila zákaz konkurencie alebo previedla tomu zodpovedajúce práva na Emitenta. Tým nie je dotknuté právo Emitenta na náhradu škody.

Práva Emitenta podľa predchádzajúcej vety zanikajú, ak sa neuplatnili u zodpovednej osoby do troch mesiacov odo dňa, keď sa Emitent o tejto skutočnosti dozvedel, najneskôr však uplynutím jedného roka od ich vzniku. Tým nie je dotknuté právo Emitenta požadovať náhradu škody.

Ak by Emitent v budúcnosti mal viac spoločníkov, Emitent sa môže domáhať na súde vylúčenia spoločníka Emitenta, ktorý porušuje závažným spôsobom svoje povinnosti, hoci na ich plnenie bol vyzvaný a na možnosť vylúčenia bol písomne upozornený. S podaním tohto návrhu musia súhlasiť spoločníci, ktorých vklady predstavujú aspoň jednu polovicu základného imania. Spoločníkovi, ktorého účasť v spoločnosti Emitenta súd zrušil alebo ktorý bol vylúčený, vzniká právo na vyrovnací podiel. Vyrovnací podiel sa vypočíta pomerom splateného vkladu spoločníka, ktorého účasť v Emitentovi zanikla, k splateným vkladom všetkých spoločníkov.

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

3.10 Princípy riadenia a správy

3.10.1 Výbor pre audit

U Emitenta nebol zriadený výbor pre audit.

3.10.2 Režim podnikového riadenia – „Corporate governance“

Emitent sa v súčasnej dobe riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Emitent však nemá vypracovaný žiaden osobitný kódex upravujúci režim podnikového riadenia nad rámec toho, čo vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

3.11 Hlavní akcionári

3.11.1 Kontrola nad Emitentom

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť PREHL, ktorá vlastní 100 % obchodný podiel a vykonáva 100 % hlasovacích práv Emitenta. Vzťah priameho ovládania Emitenta spoločnosťou PREHL je založený primárne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu tak, ako je popísané v tomto Prospekte. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Emitenta.

Majoritným akcionárom s priamym podielom 99,97 % a ovládajúcou osobou spoločnosti PREHL je spoločnosť Penta Cyprus. Zvyšným akcionárom spoločnosti PREHL s 0,03 % podielom je spoločnosť PICL, ktorej jediným akcionárom je spoločnosť Penta Cyprus.

Majoritným akcionárom spoločnosti Penta Cyprus s 99,9953 % podielom na základnom imaní a 100 % podielom na hlasovacích právach je PIGL. Zvyšným akcionárom spoločnosti Penta Cyprus s 0,0047 % podielom na základnom imaní je spoločnosť PGPL, ktorá nemá žiadne hlasovacie práva, ale môže mať podiel na konsolidovanom zisku daného roka od 0 % do 12,5 %.

Akcionármi PIGL s podielom na základnom imaní a hlasovacích právach väčším ako 10 % sú (priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich 100 % dcérskych spoločností) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva. Podiel ostatných (priamych alebo nepriamych) akcionárov PIGL na základnom imaní a hlasovacích právach je nižší ako 10 %.

Podľa informácií Emitenta žiadni z týchto akcionárov PIGL nevykonávajú výlučnú ani spoločnú kontrolu nad Emitentom.

Jediným akcionárom spoločnosti PGPL s podielom na základnom imaní a hlasovacích právach väčším ako 25 % je (nepriamo) Marek Dospiva. Podiel ostatných (priamych alebo nepriamych) akcionárov spoločnosti PGPL na základnom imaní a hlasovacích právach je nižší ako 25 %.

Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Osobitné opatrenia nad rámec všeobecne záväzných predpisov Emitent neprijal.

3.11.2 Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

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

3.12 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie, ziskov a strát Emitenta

3.12.1 Historické finančné informácie

Emitent vznikol 12.01.2011. Za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 a za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 vypracoval riadnu individuálnu účtovnú závierku zostavenú podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Slovenskej republiky a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 vypracoval priebežnú neauditovanú účtovnú závierku pre účely Prospektu zostavenú podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Slovenskej republiky. Emitent nie je povinný zostavovať a ani nikdy dobrovoľne nezostavil a nezverejnil účtovnú závierku podľa medzinárodných účtovných štandardov. Emitent nie je účtovnou jednotkou spĺňajúcou kritériá pre vznik zákonnej povinnosti na overenie účtovnej závierky podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení. Riadne individuálne účtovné závierky Emitenta vypracované za roky 2021 a 2022 boli overené spoločnosťou BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526. Prílohou tohto Prospektu podľa kapitoly 7.3 nižšie je auditovaná riadna individuálna účtovná závierka Emitenta vypracovaná k 31.12.2021 podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Slovenskej republiky so správou audítora k riadnej individuálnej účtovnej závierke Emitenta vypracovanej za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021, prílohou tohto Prospektu podľa kapitoly 7.2 nižšie je auditovaná riadna individuálna účtovná závierka Emitenta vypracovaná k 31.12.2022 podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Slovenskej republiky so správou audítora k riadnej individuálnej účtovnej závierke Emitenta vypracovanej za obdobie od 01.01.2022 do

31.12.2022 a prílohou tohto Prospektu podľa kapitoly 7.1 nižšie je neauditovaná priebežná účtovná závierka Emitenta za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 vypracovaná pre účely Prospektu. Odo dňa vypracovania poslednej priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta do dňa vyhotovenia Prospektu neprišlo v údajoch uvedených nižšie k žiadnym podstatným zmenám alebo k zmenám mimo bežného výkonu podnikateľskej činnosti Emitenta, keďže Emitent bol založený len za účelom prijímania úverov a pôžičiek a vydávania dlhových cenných papierov, prostredníctvom ktorých Emitent získava externé financovanie podnikateľských aktivít Skupiny Penta Real Estate ako celku, pričom Emisia Dlhopisov je osemdesiatou ôsmou emisiou dlhových cenných papierov Emitentom a Emitent nevykonáva žiadnu inú podnikateľskú činnosť.

Výkaz ziskov a strát Emitenta za roky 2021, 2022 a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (v EUR)

	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Čistý obrat	4.514.885	7.009.969	1.859.698
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0	0
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0	0
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	0	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0	0
Náklady na hospodársku činnosť	13.107	129.954	23.870
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	0	0	0
Opravné položky k zásobám	0	0	0
Služby	12.854	128.165	23.837
Osobné náklady	0	0	0
Mzdové náklady	0	0	0
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	0	0	0
Náklady na sociálne poistenie	0	0	0
Sociálne náklady	0	0	0
Dane a poplatky	0	66	33
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	0	0	0
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	0	0	0
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	0	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	0	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	253	1.723	0
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-13.107	-129.954	-23.870
Pridaná hodnota	-12.854	-128.165	-23.837
Výnosy z finančnej činnosti spolu	5.185.465	7.278.490	1.859.698
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet	0	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek	0	0	0
Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	0	0
Výnosové úroky	4.244.714	4.685.793	1.361.376
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	4.244.714	4.685.793	1.361.376
Ostatné výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	304.187	164.661	0
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	366.393	103.860	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	270.171	2.324.176	498.322
Náklady na finančnú činnosť spolu	4.649.803	6.816.752	910.806
Predané cenné papiere a podiely	0	0	0
Náklady na krátkodobý finančný majetok	0	0	0
Opravné položky k finančnému majetku	0	0	0
Nákladové úroky	3.798.485	4.090.102	409.035

	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	0	0	0
Ostatné nákladové úroky	3.798.485	4.090.102	409.035
Kurzové straty	320.014	245.588	0
Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie	236.780	30.806	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	294.524	2.450.256	501.771
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	535.662	461.738	948.892
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	522.555	331.784	925.022
Daň z príjmov	17.172	72.075	195.130
Daň z príjmov splatná	17.172	72.075	195.130
Daň z príjmov odložená	0	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	505.383	259.709	729.892

Súvaha Emitenta za roky 2021, 2022 a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (v EUR)

Aktíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
SPOLU MAJETOK	189.067.935	221.298.092	59.721.121
Neobežný majetok	122.989.886	142.150.232	36.510.880
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0
Softvér	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0
Goodwill	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok súčet	0	0	0
Pozemky	0	0	0
Stavby	0	0	0
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
Opravná položka k nadobudnutému majetku	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok súčet	122.989.886	142.150.232	36.510.880
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	122.989.886	142.150.232	36.510.880
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0
Obežný majetok	66.078.049	79.147.443	23.210.241
Zásoby súčet	0	0	0
Materiál	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0
Výrobky	0	0	0
Zvieratá	0	0	0
Tovar	0	0	0
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky súčet	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku súčet	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0

Aktíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky súčet	64.286.347	75.444.613	22.855.062
Pohľadávky z obchodného styku súčet	0	943.102	0
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	943.102	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	56.686.165	49.454.780	20.176.065
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	64.583	176.167	245.997
Pohľadávky z derivátových operácií	252.239	148.637	0
Iné pohľadávky	7.283.360	24.721.927	2.433.000
Krátkodobý finančný majetok súčet	0	0	0
Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0	0
Obstarávaný krátkodobý finančný majetok	0	0	0
Finančné účty	1.791.702	3.702.830	355.179
Peniaze	476	586	347
Účty v bankách	1.791.226	3.702.244	354.832
Časové rozlíšenie súčet	0	417	0
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé	0	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	417	0

Pasíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	189.067.935	221.298.092	59.721.121
Vlastné imanie	22.900.189	22.394.806	12.033.128
Základné imanie súčet	21.000.000	21.000.000	11.000.000
Základné imanie	21.000.000	21.000.000	11.000.000
Zmena základného imania	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	328.681	315.695	279.201
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	328.681	315.695	279.201
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet	101.970	101.970	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	101.970	101.970	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	964.155	717.432	24.035
Nerozdelený zisk minulých rokov	964.155	717.432	24.035
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	505.383	259.709	729.892
Závazky	166.167.746	198.903.286	47.687.993
Dlhodobé záväzky súčet	107.468.252	149.155.561	27.500.000
Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet	0	0	0
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0

Pasíva	30.06.2023 (neauditované)	31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0
Vydané dlhopisy	107.468.252	149.155.561	27.500.000
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0
Dlhodobé rezervy	0	0	0
Zákonné rezervy	0	0	0
Ostatné rezervy	0	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé záväzky súčet	108.418	127.944	150.077
Záväzky z obchodného styku súčet	8.446	111.253	150.077
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	6.109	111.224	149.045
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	2.337	29	1.032
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	99.972	16.691	0
Iné záväzky	0	0	0
Krátkodobé rezervy	0	3.696	3.360
Zákonné rezervy	0	0	0
Ostatné rezervy	0	3.696	3.360
Bežné bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	58.591.076	49.616.085	20.034.556
Časové rozlíšenie súčet	0	0	0
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé	0	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	0	0	0

Výkaz zmien vlastného imania Emitenta za roky 2021, 2022 a za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (v EUR)

	Obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 (neauditované)				
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	21.000.000	0	0	0	11.000.000
Zákonný rezervný fond	315.695	0	0	12.986	328.681
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	101.970	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	717.432	0	0	246.723	964.155
Neuhrazená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	259.709	505.383	0	-259.709	505.383
SPOLU	22.394.806	505.383	0	0	22.900.189

	Obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022				
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11.000.000	10.000.000	0	0	21.000.000
Zákonný rezervný fond	279.201	0	0	36.495	315.695
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	0	101.970	0	0	101.970

	Obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022				
Nerozdelený zisk minulých rokov	24.035	0	0	693.397	717.432
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	729.892	259.709	0	-729.892	259.709
SPOLU	12.033.128	10.361.679	0	0	22.394.806

	Obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021				
Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11.000.000	0	0	0	11.000.000
Zákonný rezervný fond	209.036	0	0	70.165	279.201
Nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	5.990.908	0	-7.300.000	1.333.127	24.035
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	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 zverejnených finančných informácií

Finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte vyplývajú z jeho individuálnych účtovných výkazov, keďže na Emitenta sa nevzťahuje povinnosť konsolidácie.

3.12.3 Audit historických finančných informácií

Emitent do dňa vydania Prospektu nemal podľa príslušných právnych predpisov povinnosť mať svoju účtovnú závierku overenú audítorom. Napriek tomu Emitent poveril spoločnosť BDO Audit, spol. s r. o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 44 455 526 vykonaním auditu riadnych individuálnych účtovných závierok Emitenta vypracovaných za finančné roky 2021 a 2022 z ktorých pochádzajú historické finančné informácie uvedené v Prospekte. Pokiaľ nie je v Prospekte výslovne uvedené inak, zdrojom všetkých finančných informácií ohľadom Emitenta (nie Skupiny Penta Real Estate ani Skupiny Penta), ktoré sú súčasťou Prospektu, sú tieto auditované riadne individuálne účtovné závierky Emitenta.

Žiadne iné údaje obsiahnuté v Prospekte okrem riadnych individuálnych účtovných závierok Emitenta vypracovaných za roky 2021 a 2022, z ktorých pochádzajú historické finančné informácie uvedené v Prospekte, neboli overené audítorom.

3.12.4 Vek poslednej auditovanej účtovnej závierky

Poslednou auditovanou účtovnou závierkou Emitenta je jeho riadna individuálna účtovná závierka za rok 2022 vyhotovená ku dňu 31.12.2022. Audit tejto účtovnej závierky bol vykonaný nad rámec príslušných právnych predpisov pre účely vyhotovenia Prospektu.

3.12.5 Priebežné finančné informácie

Emitent nemá všeobecnú zákonnú povinnosť uverejniť finančné informácie v štvrťročných alebo polročných intervaloch, keďže podľa platných právnych predpisov nebol a ani ku dňu vyhotovenia Prospektu nie je povinný zostavovať účtovnú závierku v štvrťročných alebo polročných intervaloch. Pre účely tohto Prospektu je však Emitent povinný zostaviť a uverejniť neauditovanú priebežnú účtovnú závierku za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023, a to podľa bodu 11.2.1 Prílohy 6 Delegovaného nariadenia o prospekte č. 2019/980.

3.12.6 Súdne a rozhodcovské konania

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu a v predchádzajúcich 12 mesiacoch nebol Emitent účastníkom žiadneho správneho konania, súdneho sporu ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta alebo Skupiny Penta Real Estate.

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne obchodné spory, ktorých účastníkom by bol Emitent, a ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok Emitenta. Emitent si nie je vedomý žiadnych takýchto nevyriešených sporov.

3.12.7 Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta

V období od vyhotovenia priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Emitenta.

3.13 Dodatočné informácie

3.13.1 Základné imanie Emitenta

Základné imanie Emitenta je vo výške 21.000.000 EUR. Základné imanie Emitenta je tvorené peňažným vkladom jediného spoločníka vo výške 21.000.000 EUR, ktorý bol v plnej výške splatený.

3.13.2 Zakladateľská listina a stanovy Emitenta

Emitent bol založený na základe zakladateľskej listiny zo dňa 08.12.2010. Emitent nemá vydané stanovy a ani podľa Obchodného zákonníka nemá povinnosť ich mať.

3.14 Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent uzavretú žiadnu významnú zmluvu mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Významné zmluvy uzavreté Emitentom v rámci bežného výkonu jeho podnikateľskej činnosti a existujúce ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sú:

- (i) Rámcová úverová zmluva uzavretá medzi spoločnosťou Penta Real Estate Holding Limited ako dlžníkom a Emitentom ako veriteľom dňa 18.10.2021 (ďalej len „**Rámcová úverová zmluva**“), na základe ktorej Emitent poskytuje výťažok z akýchkoľvek Privátnych dlhopisov formou úročeného úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, a to na základe čiastkových dohôd o úvere uzavretých podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1;
- (ii) Čiastková dohoda o úvere č. 4 zo dňa 16.11.2021, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 1;
- (iii) Čiastková dohoda o úvere č. 5 zo dňa 20.12.2021, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 2;
- (iv) Čiastková dohoda o úvere č. 7 zo dňa 14.01.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 3;
- (v) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 25.02.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 4;
- (vi) Medziveriteľská zmluva uzavretá dňa 25.02.2022 medzi Zástupcom pre zabezpečenie, Emitentom (ďalej len „**Medziveriteľská zmluva**“);
- (vii) Revolvingová úverová zmluva A zo dňa 15.03.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 5;

- (viii) Revolvingová úverová zmluva B zo dňa 15.03.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 6;
- (ix) Čiastková dohoda o úvere č. 8 zo dňa 25.03.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 7;
- (x) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 30.03.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 8;
- (xi) Čiastková dohoda o úvere č. 9 zo dňa 11.04.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 9;
- (xii) Revolvingová úverová zmluva A zo dňa 13.04.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 10;
- (xiii) Revolvingová úverová zmluva B zo dňa 13.04.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 11;
- (xiv) Čiastková dohoda o úvere č. 11 zo dňa 06.07.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 12;
- (xv) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 15.07.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 13;
- (xvi) Čiastková dohoda o úvere č. 12 zo dňa 27.07.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 14;
- (xvii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 12.08.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 15;
- (xviii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 25.08.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 16;
- (xix) Čiastková dohoda o úvere č. 13 zo dňa 05.09.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 17;
- (xx) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 07.10.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 18;
- (xxi) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 14.10.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 19;
- (xxii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 25.10.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 20;

- (xxiii) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 15.11.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 21;
- (xxiv) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 02.12.2022, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 22;
- (xxv) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 28.03.2023, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 23;
- (xxvi) Revolvingová úverová zmluva zo dňa 14.06.2023, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 24;
- (xxvii) Čiastková dohoda o úvere č. 15 zo dňa 05.10.2023, o poskytnutí úveru spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako dlžníkovi, podľa Rámcovej úverovej zmluvy č. 1, vo výške zodpovedajúcej výťažku z Existujúcich dlhopisov 25.

Nepredpokladá sa, že Emitent uzavrie mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti akúkoľvek zmluvu, ktorá by mohla viesť ku vzniku záväzku alebo nároku ktoréhokoľvek člena Skupiny Penta voči Emitentovi, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

3.15 Informácie tretích strán

Emitent uvádza, že v kapitole 3 (*Údaje o Emitentovi*) Prospektu neboli použité informácie pochádzajúce od tretej strany. Emitent vyhlasuje, že v kapitole 3 (*Údaje o Emitentovi*) Prospektu neboli použité vyhlásenia alebo správy pripisované určitej osobe ako znalcovi.

3.16 Dokumenty k nahliadnutiu

Počas doby platnosti tohto Prospektu je možné podľa potreby nahliadnuť v sídle Emitenta, t.j. na adrese Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika do nasledovných dokumentov (alebo ich fotokópií) v tlačenej alebo elektronickej forme:

- (i) Zakladateľská listina Emitenta;
- (ii) správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Prospektu, alebo je v ňom uvedený na ne odkaz; a
- (iii) historické účtovné výkazy Emitenta za posledný finančný rok predchádzajúci zverejneniu Prospektu.

Do dokumentov uvedených pod písmenom (i) a (iii) vyššie je možné nahliadnuť na webovom sídle <http://www.privatbanka.sk/sk/dokumenty/korporatne-emisie/verejne-emisie>, ako aj v zbierke listín vedenej Okresným súdom v Bratislave I, ktorá je súčasťou slovenského obchodného registra a je verejne prístupná.

Počas doby platnosti tohto Prospektu je možné podľa potreby nahliadnuť na požiadanie Majiteľov Dlhopisov vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora do nasledovných dokumentov (alebo prípadne ich fotokópií) v tlačenej alebo elektronickej forme:

- (i) Záložná zmluva, vrátane oznámenia o vzniku Záložného práva spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, ako poddlžníkovi zo založenej pohľadávky a potvrdenie (vyhlásenie) spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited o prijatí predmetného oznámenia;
- (ii) Úverová zmluva na základe ktorej sa Emitent zaviaže poskytnúť spoločnosti PREHL úver;
- (iii) Mandátna zmluva; a

(iv) Medziveriteľská zmluva.

4. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

4.1 Postavenie Dlhopisov medzi Všetkými dlhopismi Emitenta

Emisia Dlhopisov je **osemdesiatou ôsmou** z radu emisií Všetkých dlhopisov, ktoré Emitent zamýšľa vydať v rámci bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti, pričom záväzky Emitenta zo Všetkých dlhopisov vydaných a nesplatených v danom čase budú vždy voči sebe navzájom postavené rovnocenne (*pari passu*) a zároveň budú v poradí uspokojenia postavené prinajmenšom rovnocenne (*pari passu*) aj so všetkými ostatnými, súčasnými a aj budúcimi, nezabezpečenými (resp. obdobne zabezpečeným, pre vylúčenie pochybností vrátane záväzkov zabezpečených prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia), nepodmienenými a nepodriadenými záväzkami Emitenta (s výnimkou záväzkov, ktoré sú uspokojované prednostne na základe zákona).

4.2 Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch identifikovaných vo vzťahu k Dlhopisom sú uvedené v kapitole 2 (*Rizikové faktory*) Prospektu.

4.3 Kľúčové informácie

Emitent na základe mandátnej zmluvy č. 13/2018 zo dňa 01.03.2018 medzi Emitentom ako mandantom a Hlavným manažérom ako mandatárom (ďalej len „**Mandátna zmluva**“) poveril Hlavného manažéra činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov. Emitent ďalej na základe Mandátnej zmluvy poveril Hlavného manažéra činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov, činnosťou administrátora spojenou so splatením Dlhopisov a činnosťou Zástupcu pre zabezpečenie.

4.3.1 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkolvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu/ponuku.

4.3.2 Dôvody ponuky a použitie výnosov

Výťažok emisie Dlhopisov bude použitý na poskytnutie úveru spoločnosti PREHL na základe Úverovej zmluvy. Emitent očakáva, že peňažné prostriedky budú spoločnosťou PREHL použité najmä na financovanie investičných a prevádzkových aktivít Skupiny Penta Real Estate.

4.4 Opis cenných papierov ponúkaných a prijímaných na obchodovanie a ďalšie podmienky Dlhopisov

Ponuka je založená na Emisných podmienkach zverejnených spolu s Prospektom na webovom sídle Hlavného manažéra www.privatbanka.sk.

4.4.1 Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

Emisia Dlhopisov bude vydaná v súlade s aktuálnym znením Zákona o dlhopisoch, pri dodržaní príslušných ustanovení Nariadenia o prospekte, Delegovaných nariadení o prospekte, Zákona o cenných papieroch a Zákona o bankách.

4.4.2 Emitent Dlhopisov

Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Penta RE Funding II, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 45 971 421, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550. O vydaní emisie Dlhopisov rozhodol jediný spoločník Emitenta vykonávajúci pôsobnosť valného zhromaždenia Emitenta podľa § 190 ods. 1 Obchodného zákonníka dňa 17.10.2023.

4.4.3 Druh cenného papiera, názov, celková Menovitá hodnota a emisný kurz

Druhom cenného papiera Dlhopisu je zabezpečený dlhopis. Názov Dlhopisu je „*Dlhopis Penta Real Estate Public EUR II/2023*“. Celková menovitá hodnota Emisie a teda aj najvyššia suma Menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov bude 7.000.000 EUR (slovom: sedem miliónov euro). Mena emisie je euro. Menovitá hodnota Dlhopisov a výnosy z nich budú splatné výlučne v mene euro alebo inej zákonnej mene Slovenskej republiky.

Emisný kurz pre Dlhopisy je stanovený na hodnotu 100 % Menovitej hodnoty Dlhopisu (ďalej len „**Emisný kurz**“). Ku každému ďalšiemu dňu počas Primárnej ponuky je príslušný investor - prvonadobúdateľ povinný uhradiť Emitentovi Emisný kurz spolu s čiastkou zodpovedajúcou alikvotnému úrokovému výnosu vyjadrenému ako percentuálna časť z Menovitej hodnoty Dlhopisu podľa nasledovného vzorca:

$$AUV = \frac{\left(\frac{6,30\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

Kde:

„AUV“ znamená výsledný alikvotný úrokový výnos.

„PDVO“ znamená skutočný počet dní aktuálneho výnosového obdobia v rámci lehoty vydávania dlhopisov (odo dňa 20.11.2023 do dňa 20.10.2024) medzi: (i) najbližšie nadchádzajúcim Dňom výplaty výnosu Dlhopisov a (ii) bezprostredne predchádzajúcim Dňom výplaty výnosu Dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie.

„PDPP“ znamená skutočný počet dní medzi: (i) Dňom výplaty výnosu Dlhopisov, ktorý bezprostredne predchádzal dátumu upísania príslušných Dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie a (ii) dňom upísania príslušných Dlhopisov.

Emisný kurz spolu s čiastkou alikvotného úrokového výnosu vypočítaného podľa vzorca vyššie sa spoločne označuje ako „**Závazok z upísania**“.

Dlhopisy budú vydané tým investorom (prvonadobúdateľom), ktorí po dohode s Hlavným manažérom zaplatili, resp. zaplatia Závazok z upísania na účet určený Hlavným manažérom ku dňu, ktorý stanoví Emitent.

4.4.4 Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v evidencii podľa § 10 ods. 4 písm. a) Zákona o cenných papieroch v CDCP alebo v akejkoľvek inej zákonom uznanej evidencii cenných papierov vo forme na doručiteľa v zmysle Zákona o cenných papieroch a budú vydané v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1.000 EUR (slovom: jedentisíc eur) (ďalej len „**Menovitá hodnota**“) v počte 7.000 kusov. Dlhopisy budú vydané výhradne v eurách. Identifikačný kód ISIN Dlhopisov je SK4000023966. K Dlhopisom sa viažu všetky práva v zmysle Zákona o dlhopisoch, pokiaľ nie je nižšie uvedené inak. K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné, ani výmenné práva. S Dlhopismi sa pre Majiteľov Dlhopisov neviažu žiadne ďalšie výhody. Emitent nepodá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na burze cenných papierov alebo na inom regulovanom trhu. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. Dlhopisy budú vydané na základe Emisných podmienok zverejnených spolu s Prospektom na webovom sídle Hlavného manažéra <http://www.privatbanka.sk/sk/dokumenty/korporatne-emisie/verejne-emisie>. Dlhopisy budú verejne ponúkané na základe zverejnenia tohto Prospektu po jeho schválení Národnou bankou Slovenska.

4.4.5 Prevoditeľnosť

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného CDCP alebo členom CDCP alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie CDCP. Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu do NBS Dlhopisy neboli

a neočakáva sa, že v budúcnosti budú prijaté na kótovaný alebo iný trh akejkoľvek burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo ani nebude obchodovať na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu.

4.4.6 Majitelia Dlhopisov

Majiteľmi Dlhopisov sú osoby, ktoré sú evidované ako majitelia Dlhopisov na účte majiteľa vedenom CDCP alebo na účte majiteľa vedenom členom CDCP, alebo ktoré budú ako majitelia Dlhopisov evidované osobou, pre ktorú CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len „**Majitelia Dlhopisov**“, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného „**Majiteľa Dlhopisov**“). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, potom si Emitent vyhradzuje právo spolaťnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie CDCP, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom. Pokiaľ zákon alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi na adresu Určenej prevádzkarne nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa Dlhopisov za oprávneného majiteľa príslušných Dlhopisov vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmto Prospektom. Osoby, ktoré budú Majiteľmi Dlhopisov a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

4.4.7 Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov

Emitent v súlade s § 5d Zákona o dlhopisoch v Emisných podmienkach ustanoví spoločnosť Privatbanka, a.s., za spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov (Privatbanka, a.s. ďalej ako „**Zástupca pre zabezpečenie**“), ktorý je zároveň osobou poverenou činnosťou Zástupcu pre zabezpečenie podľa čl. 4.4.10 (*Zástupca pre zabezpečenie*) vo vzťahu k Dlhopisom.

Emitent nezriadil schôdzu Majiteľov Dlhopisov podľa § 5a Zákona o dlhopisoch.

Zástupca pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v Emisných podmienkach spoločným zástupcom Majiteľov Dlhopisov pre:

- (i) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov Dlhopisov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Záložného práva.;
- (ii) výkon práv spojených so Záložným právom;
- (iii) inkaso platieb v prospech Majiteľov Dlhopisov v súvislosti s výkonom Záložného práva; a
- (iv) prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii (alebo obdobnom konaní podľa cudzieho práva) Emitenta pohľadávok Majiteľov Dlhopisov z Dlhopisov a zastupovanie Majiteľov Dlhopisov v takomto konaní.

Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov je ďalej nad rámec oprávnení uvedených v predchádzajúcom odseku oprávnený a povinný:

- (i) uplatňovať v mene všetkých Majiteľov Dlhopisov práva spojené s Dlhopismi v rozsahu vymedzenom Emisnými podmienkami, Medziveriteľskou zmluvou, Záložnou zmluvou a Prospektom.;
- (ii) kontrolovať plnenie Emisných podmienok, Medziveriteľskej zmluvy, Záložnej zmluvy a Prospektu Emitentom;
- (iii) robiť v mene všetkých Majiteľov Dlhopisov ďalšie úkony a/alebo inak chrániť ich záujmy, a to spôsobom a v rozsahu určenom Emisnými podmienkami,

Medziveriteľskou zmluvou, Záložnou zmluvou a Prospektom;

- (iv) informovať Majiteľov Dlhopisov o veciach zásadnej povahy (napríklad o neplnení Emisných podmienok, Medziveriteľskej zmluvy, Záložnej zmluvy a Prospektu Emitentom), a to spôsobom určeným v Medziveriteľskej zmluve.

V rozsahu, v ktorom uplatňuje Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov práva Majiteľov Dlhopisov spojené s Dlhopismi, nemôžu Majitelia Dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté práva Majiteľov Dlhopisov, ktoré vyplývajú z kogentných ustanovení Zákona o dlhopisoch.

Pri výkone svojej funkcie je Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov Dlhopisov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe.

O riziku možného konfliktu záujmov Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov so záujmami Majiteľov Dlhopisov v dôsledku skutočnosti, že Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov je členom Skupiny Penta, sú Majitelia Dlhopisov informovaní v Prospekte. Emitent však nevníma túto skutočnosť ako spôsobujúcu konflikt záujmov vo vzťahu k Majiteľom Dlhopisov, pretože pri výkone svojej funkcie je Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov, ktorý je subjektom podliehajúcim regulácii a dohľadu na finančnom trhu, povinný konať s náležitou odbornou starostlivosťou v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov, a to podľa Zákona o dlhopisoch, Zákona o cenných papieroch, Emisných podmienok, Prospektu aj Medziveriteľskej zmluvy.

Funkcia Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov zaniká:

- (i) splnením všetkých povinností vyplývajúcich z funkcie Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov;
- (ii) odvolaním z funkcie Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov;
- (iii) vzdaním sa funkcie Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov;
- (iv) zrušením funkcie Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov;
- (v) zánikom právnickej osoby Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov bez právneho nástupcu.

Po zániku funkcie Spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov sa bude postupovať podľa Zákona o dlhopisoch.

Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov zodpovedá za škodu spôsobenú porušením jeho povinností uvedených v Emisných podmienkach, Medziveriteľskej zmluve, Záložnej zmluve a Prospekte.

4.4.8 Rating

Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

4.4.9 Status a zabezpečenie záväzkov Emitenta

Záväzky z Dlhopisov predstavujú samostatné, priame, všeobecné, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta zabezpečené Záložným právom (ako je uvedené nižšie), ktoré sú navzájom rovnocenné (*pari passu*) a čo do poradia ich uspokojenia budú vždy postavené rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a prinajmenšom rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným (resp. obdobne zabezpečeným, pre vylúčenie pochybností vrátane záväzkov zabezpečených prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia), nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých inak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje

zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako.

Zabezpečenie Dlhopisov

Dlhopisy budú vydané ako zabezpečené dlhopisy v zmysle § 20b Zákona o dlhopisoch, pretože budú k Dátumu vydania Dlhopisov (dátumu emisie) zabezpečené záložným právom v prvom poradí (ďalej len „**Záložné právo**“) ku všetkým pohľadávkam Emitenta voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, vyplývajúcim z Úverovej zmluvy. Pohľadávky, ktoré sú predmetom Záložného práva, vlastní (resp. po ich vzniku bude vlastníť) a zakladá Emitent. Okrem Záložného práva nebudú Dlhopisy zabezpečené žiadnym iným zabezpečením. Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávky Majiteľov Dlhopisov zabezpečujú, sa určuje suma 10.500.000 EUR (slovom desať miliónov päťstotisíc euro).

Záložné právo je v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch zriadené podľa právneho poriadku Slovenskej republiky v prospech Majiteľov Dlhopisov (ako je tento pojem definovaný v kapitole 4.4.6 (*Majitelia Dlhopisov*)) na základe Záložnej zmluvy uzavretej medzi Emitentom ako záložcom a Zástupcom pre zabezpečenie ako záložným veriteľom a ako spoločným a nerozdielnym veriteľom s každým z Majiteľov Dlhopisov na základe Emisných podmienok. Kópia Záložnej zmluvy bude počas trvania emisie Dlhopisov k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov na požiadanie Majiteľov Dlhopisov vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Pri výkone Záložného práva Majitelia Dlhopisov budú môcť (prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie uspokojiť svoje pohľadávky z Dlhopisov zo zálohu – pohľadávok, ktoré sú predmetom Záložného práva, v súlade so zákonom, Emisnými podmienkami, Záložnou zmluvou a týmto Prospektom, a to buď inkasovaním (v prípade všetkých založených pohľadávok) alebo (v prípade založených pohľadávok vyplývajúcich z Úverovej zmluvy) vymáhaním založených pohľadávok priamo od Penta Real Estate Holding Limited ako poddžníka (v súlade s § 151mb ods. 3 Občianskeho zákonníka) alebo použitím výťažku z predaja takých založených pohľadávok (v súlade s § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka). Tým nie je dotknuté právo Majiteľov Dlhopisov domáhať sa voči Emitentovi uspokojenia svojich pohľadávok z Dlhopisov akýmkoľvek iným spôsobom dovoleným podľa príslušných právnych predpisov.

Viaceré emisie dlhopisov Emitenta

Emitent zamýšľa popri Dlhopisoch a Existujúcich dlhopisoch v rámci bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti vydať ďalšie emisie budúcich dlhopisov, pričom záväzky Emitenta zo Všetkých dlhopisov vydaných a nesplatených v danom čase budú vždy voči sebe navzájom postavené rovnocenne (*pari passu*) a zároveň budú v poradí uspokojenia postavené prinajmenšom rovnocenne (*pari passu*) aj so všetkými ostatnými, súčasnými a aj budúcimi, nezabezpečenými (resp. obdobne zabezpečeným, pre vylúčenie pochybností vrátane záväzkov zabezpečených prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia), nepodmienenými a nepodriadenými záväzkami Emitenta (s výnimkou záväzkov, ktoré sú uspokojované prednostne na základe zákona). Za účelom vytvorenia rovnocenného postavenia budú Všetky dlhopisy (vrátane Dlhopisov) vždy vydané ako zabezpečené dlhopisy v zmysle § 20b Zákona o dlhopisoch.

Vydávanie jednotlivých emisií Všetkých dlhopisov však nie je zamýšľané ako ponukový program v zmysle § 8 písm. p) Zákona o cenných papieroch.

Dlhopisy nie sú „krytými dlhopismi“

Dlhopisy nie sú cennými papiermi zabezpečenými (krytými) aktívami (*asset-backed securities*) v zmysle článku 1 písm. a) Delegovaného nariadenia o prospektoch č. 2019/980, pretože nepredstavujú podiel na aktívach, vrátane všetkých práv určených na zabezpečenie ich obsluhy alebo prijatia či včasného prijatia súm splatných z týchto aktív ich držiteľmi (ods. i) citovaného ustanovenia) a nie sú ani cennými papiermi zabezpečenými aktívami, ktoré majú podmienky platieb závislé od platieb vypočítaných na základe uvedených aktív (ods. ii) citovaného ustanovenia). Splatenie Dlhopisov

v termíne ich splatnosti nie je podmienené ani inak závislé od splatenia pohľadávok Emitenta voči spoločnosti PREHL vyplývajúcich z Úverovej zmluvy, ktoré (okrem iných) sú predmetom Záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky Majiteľov Dlhopisov; záväzky Emitenta z Dlhopisov sú samostatnými záväzkami Emitenta.

Dlhopisy nie sú ani krytými dlhopismi podľa § 67 Zákona o bankách, pretože Emitent nie je bankou, ktorá je jediným typom právnickej osoby oprávnenej vydávať kryté dlhopisy podľa §20b ods. 2 Zákona o dlhopisoch a § 67 ods. 1 Zákona o bankách a ďalej tiež preto, lebo menovitá hodnota Dlhopisov a úrokové výnosy z nich vyplývajúce nie sú v žiadnom rozsahu kryté aktívami alebo inými majetkovými hodnotami vymenovanými v krycom súbore podľa § 68 ods. 1 Zákona o bankách. Záväzky Emitenta z Dlhopisov sú samostatnými záväzkami Emitenta.

Zákonná podriadenosť

Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek predtým bola „spriaznenou osobou“ Emitenta podľa §9 Zákona o konkurze („spriaznený záväzok“), čo môže zahŕňať aj záväzok Emitenta voči Zástupcovi pre zabezpečenie, ako spoločnému a nerozdielnemu veriteľovi s každým z Majiteľov dlhopisov, bude (1) v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky a priamo zo zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude môcť byť splnený skôr ako budú splnené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta a (2) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok splnený v rovnakom alebo väčšom rozsahu ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči jeho veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky riadne prihlásili v reštrukturalizácii Emitenta.

Emitent jediným dlžníkom z Dlhopisov

Dlhopisy budú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov. Žiadna iná osoba neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie, ktoré by umožňovalo Majiteľom dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov voči inej osobe ako Emitent alebo voči majetku inej osoby ako Emitenta, s výnimkou v prípade výkonu Záložného práva, kedy sa Majitelia Dlhopisov (prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie) môžu uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia svojich pohľadávok z Dlhopisov zo zálohu – z pohľadávok voči spoločnosti PREHL z Úverovej zmluvy, ako poddlžníkom z pohľadávok, ktoré sú predmetom Záložného práva, v súlade so zákonom, Emisnými podmienkami, Záložnou zmluvou a týmto Prospektom.

4.4.10 Zástupca pre zabezpečenie

Postavenie Zástupcu pre zabezpečenie

V snahe zlepšiť postavenie Majiteľov Dlhopisov sa Emitent rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov zriadením Záložného práva pomocou inštitútu zástupcu pre zabezpečenie, ktorý je spoločným a nerozdielnym veriteľom s každým z Majiteľov Dlhopisov na základe Emisných podmienok a ktorý je ustanovený za zástupcu pre zabezpečenie v Emisných podmienkach, v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch. Za Zástupcu pre zabezpečenie bola v Emisných podmienkach ustanovená Privatbanka, a.s..

Každý Majiteľ Dlhopisu upísaním alebo kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu vyjadruje svoj súhlas s:

- (i) tým, že na účely zriadenia, ochrany, uplatňovania a výkonu Záložného práva a akýchkoľvek iných práv vyplývajúcich zo Záložnej zmluvy je Zástupca pre zabezpečenie je spoločným zástupcom Majiteľov Dlhopisov ohľadom zabezpečenia Záložným právom a spoločným a nerozdielnym veriteľom každého peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov voči každému a ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisu, a že Zástupca pre zabezpečenie má z tohto dôvodu svoje

vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie týchto záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti; každým splnením akéhokoľvek takéhoto záväzku z Dlhopisov Zástupcovi pre zabezpečenie bude v tom istom rozsahu splnený zodpovedajúci záväzok voči príslušnému Majiteľovi Dlhopisov a naopak;

- (ii) s tým, že na výkon zabezpečenia Záložným právom je oprávnený len Zástupca pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia Dlhopisov;
- (iii) tým, že bude vykonávať všetky svoje práva a uplatňovať všetky svoje nároky na splatenie záväzkov z Dlhopisov výkonom Záložného práva (vrátane uplatnenia, prihlásenia a vymáhania záväzku Emitenta z Dlhopisov zabezpečeného Záložným právom v konkurznom alebo inom konaní) výlučne prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie;
- (iv) tým, že každé právo uplatnené Zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s výkonom Záložného práva alebo iného oprávnenia podľa Záložnej zmluvy sa považuje za uplatnené Zástupcom pre zabezpečenie ako veriteľom a ako zabezpečeným veriteľom, majúcim v plnom rozsahu prospech zo Záložného práva alebo iného oprávnenia na základe Záložnej zmluvy;
- (v) tým, že Zástupca pre zabezpečenie rozdelí výťažok z výkonu Záložného práva v dôsledku uplatnenia a výkonu práv zo Záložného práva alebo iného oprávnenia na základe Záložnej zmluvy v súlade s článkom 3.4 (*Čiastočné platby*) Medziveriteľskej zmluvy a po takomto rozdelení nebude Zástupca pre zabezpečenie povinný titulom §515 Občianskeho zákonníka uhradiť žiadnemu Majiteľovi Dlhopisov nič viac;
- (vi) s uzavretím Záložnej zmluvy a Medziveriteľskej zmluvy.

Vzťah medzi Emitentom a Zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s prípadným výkonom Záložného práva v prospech Majiteľov Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi konaniami v súvislosti so Záložným právom je upravený Medziveriteľskou zmluvou. Vyhodenie Medziveriteľskej zmluvy je k dispozícii na nahliadnutie na požiadanie Majiteľov Dlhopisov vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Pri plnení funkcie Zástupcu pre zabezpečenie je Zástupca pre zabezpečenie povinný postupovať s náležitou odbornou starostlivosťou a v záujme všetkých Majiteľov Dlhopisov. Zástupca pre zabezpečenie má len tie práva a povinnosti, ktoré vyplývajú z Emisných podmienok, Medziveriteľskej zmluvy, Záložnej zmluvy, Mandátnej zmluvy a z Prospektu.

Práva a povinnosti Zástupcu pre zabezpečenie

Zástupca pre zabezpečenie, ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým z Majiteľov Dlhopisov na základe Emisných podmienok, je oprávnený a povinný požadovať od Emitenta v prospech Majiteľov Dlhopisov uhradenie akejkoľvek čiastky, ktorú je Emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov ohľadom záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov.

Zástupca pre zabezpečenie je ďalej oprávnený a povinný vykonávať všetky práva, právomoci, oprávnenia a rozhodovacie práva, ktoré vyplývajú zo zabezpečovacej dokumentácie týkajúcej sa Záložného práva, v súlade s Emisnými podmienkami, Medziveriteľskou zmluvou, Záložnou zmluvou, Mandátnou zmluvou a s Prospektom.

Ak v Emisných podmienkach alebo v Prospekte nie je stanovené inak, Zástupca pre zabezpečenie je povinný poukázať akúkoľvek platbu prijatú pre Majiteľov Dlhopisov do 5 (piatich) pracovných dní na účet Administrátora za účelom výplaty dlžných čiastok Majiteľom Dlhopisov v súlade s Emisnými podmienkami a s Prospektom. Zástupca pre zabezpečenie nie je povinný platiť úrok z akýchkoľvek peňažných čiastok, ktoré má v držbe pre Majiteľov Dlhopisov.

Ukončenie funkcie Zástupcu pre zabezpečenie

Ak Zástupca pre zabezpečenie zanikne bez právneho nástupcu, vzdá sa funkcie Zástupcu pre zabezpečenie, alebo nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, konkurzného konania a pod.) či v prípade hrubého porušenia povinnosti pri výkone funkcie Zástupcu pre zabezpečenie zo strany Zástupcu pre zabezpečenie, Emitent bez zbytočného odkladu poverí výkonom funkcie Zástupcu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú osobu s oprávnením obchodníka s cennými papiermi, ktorý môže na základe povolenia vydaného príslušným orgánom vykonávať funkciu a služby poskytované zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi (ďalej len „**Nový zástupca pre zabezpečenie**“). Táto zmena sa však nesmie týkať postavenia alebo záujmov Majiteľov Dlhopisov. Za týmto účelom potom Emitent bez omeškania uzavrie s Novým zástupcom pre zabezpečenie novú zabezpečovaciu dokumentáciu, ktorá sa bude vo všetkých podstatných ohľadoch zhodovať s pôvodnou zabezpečovacou dokumentáciou a súčasný Zástupca pre zabezpečenie je povinný poskytnúť v súvislosti s výmenou Zástupcu pre zabezpečenie všetku súčinnosť. V prípade iného predčasného ukončenia výkonu funkcie Zástupcu pre zabezpečenie podľa Medziveriteľskej zmluvy nenadobudne prípadné ukončenie výkonu funkcie Zástupcu pre zabezpečenie účinnosť, pokiaľ nebude ustanovený Nový zástupca pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom, ktorý v celom rozsahu prevezme práva a povinnosti dovtedajšieho Zástupcu pre zabezpečenie vyplývajúce pre neho z Medziveriteľskej zmluvy, Záložnej zmluvy, Emisných podmienok, Mandátnej zmluvy a z Prospektu, vrátane uzatvorenia novej Záložnej zmluvy tak, aby najneskôr k momentu zmeny v osobe Zástupcu pre zabezpečenie bolo Záložné právo platne zriadené v prospech Nového zástupcu pre zabezpečenie. Výmenu zástupcu pre zabezpečenie Emitent bez zbytočného odkladu oznámi Majiteľom Dlhopisov v súlade s kapitolou 4.4.23 nižšie.

Po výmene Zástupcu pre zabezpečenie z akýchkoľvek dôvodov podľa Emisných podmienok a Prospektu sa bude Nový zástupca pre zabezpečenie naďalej považovať v plnom rozsahu pre účely definície Zástupcu pre zabezpečenie a Emisných podmienok a Prospektu za „Zástupcu pre zabezpečenie“.

4.4.11 Zriadenie zabezpečenia

Emitent so Zástupcom pre zabezpečenie uzatvorí Záložnú zmluvu a zriadil Záložné právo k pohľadávkam Emitenta z Úverovej zmluvy v prvom poradí rozhodujúcim na uspokojenie alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám na meno Zástupcu pre zabezpečenie a zabezpečí jeho vznik (registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv) a nadobudnutie účinnosti voči spoločnosti PREHL ako poddĺžnikovi (písomným oznámením poddĺžnikovi) pred Dátumom vydania Dlhopisov (dátum emisie). Emitent Záložné právo riadne udržiava a bude udržiavať v celom rozsahu až do momentu splatenia všetkých Emitentových záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov.

Zástupca pre zabezpečenie nezodpovedá Majiteľom Dlhopisov za to, že Záložné právo platne nevzniklo či nenadobudlo účinnosť alebo, že uskutočnil alebo neuskutočnil akékoľvek konanie v súvislosti so Záložnou zmluvou, ibaže k uvedenému došlo v dôsledku hrubej nedbanlivosti alebo úmyselného protiprávneho konania Zástupcu pre zabezpečenie.

4.4.12 Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie

Zástupca pre zabezpečenie, ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým z Majiteľov Dlhopisov na základe Emisných podmienok, je oprávnený v prospech Majiteľov Dlhopisov požadovať od Emitenta uhradenie akejkoľvek dlžnej čiastky, ktorú je Emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek Majiteľovi Dlhopisov ohľadne záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov, vrátane ich vymáhania prostredníctvom výkonu Záložného práva (ktoré je zriadené iba na meno Zástupcu pre zabezpečenie). Z tohto dôvodu sú všetci Majitelia Dlhopisov povinní vykonávať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akokoľvek ohroziť existenciu alebo kvalitu Záložného práva (vrátane individuálneho uplatnenia, vymáhania a uspokojenia akejkoľvek peňažnej pohľadávky z Dlhopisov voči Emitentovi výkonom Záložného práva), iba v súčinnosti so Zástupcom pre zabezpečenie

a jeho prostredníctvom.

4.4.13 Postup Zástupcu pre zabezpečenie pri výkone Záložného práva

Potom, ako akákoľvek pohľadávka zabezpečená Záložným právom nie je splatená (úplne alebo sčasti) v čase jej splatnosti, Záložné právo sa stane vykonateľným a Zástupca pre zabezpečenie môže začať výkon Záložného práva za podmienok stanovených v Záložnej zmluve niektorým z nasledujúcich spôsobov: (i) inkasovaním založených pohľadávok a použitím zinkasovaných čiastok; (ii) priamym predajom založených pohľadávok; (iii) predajom založených pohľadávok formou obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka; alebo (iv) predajom založených pohľadávok na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v platnom znení.

Zástupca pre zabezpečenie má právo prevziať všetok výťažok z predaja založených pohľadávok alebo z iného spôsobu výkonu Záložného práva dovoľeného Záložnou zmluvou a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:

- (i) po prvé, na uhradenie všetkých nákladov a výdavkov Zástupcu pre zabezpečenie (najmä odmien právny a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s výkonom Záložného práva; a
- (ii) po druhé, v poradí určenom podľa článku 3.4 (*Čiastočné platby*) Medziveriteľskej zmluvy,

pričom ak po použití výťažku podľa odsekov (i) a (ii) vyššie zostane akýkoľvek prebytok, s ktorým Zástupca pre zabezpečenie nie je podľa platných právnych predpisov povinný naložiť inak, je Zástupca pre zabezpečenie povinný (pri dodržaní § 151ma Občianskeho zákonníka) tento prebytok vydať Emitentovi bez zbytočného odkladu po použití výťažku podľa odsekov (i) a (ii) vyššie.

Najneskôr do 30. dňa po dokončení predaja založených pohľadávok Zástupca pre zabezpečenie poskytne Emitentovi písomnú správu, ktorá bude obsahovať jednotlivé kroky procesu predaja, údaje o výťažku z predaja, údaje o nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom Záložného práva a údaje o rozdelení výťažku z predaja.

4.4.14 Vyhlásenie a záväzok Emitenta

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

4.4.15 Negatívne záväzky

Emitent sa zaväzuje, že do doby splnenia všetkých svojich platobných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov vydaných a doposiaľ nesplatených v súlade s týmto Prospektom k svojmu majetku nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečenia akýchkoľvek svojich záväzkov záložným alebo inými obdobnými právami tretích osôb, ktoré by obmedzili práva Emitenta k jeho súčasnemu alebo budúcemu majetku alebo príjmom, pokiaľ najneskôr súčasne so zriadením takýchto záložných práv alebo iných obdobných práv tretích osôb nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami. Toto obmedzenie sa však nevzťahuje na:

- (i) Záložné právo zriadené Záložnou zmluvou;
- (ii) akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb, aké sa obvykle poskytujú v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom najmä s ohľadom na budúce emisie dlhopisov Emitentom, ktoré môžu byť zo strany Emitenta zabezpečené obdobne a/alebo v obdobnom rozsahu ako Dlhopisy, alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta; alebo

- (iii) akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb (existujúce alebo budúce) vyplývajúce zo zmluvných dojednaní Emitenta existujúcich k Dátumu vydania Dlhopisov alebo ktoré sa týkajú majetku alebo aktív Emitenta, ktoré sú založené alebo použité ako zábezpeka v čase vyhotovenia Prospektu; alebo
- (iv) akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva, ktoré viaznu na obchodnom majetku Emitenta v dobe jeho nadobudnutia, alebo za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich častí (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách), alebo
- (v) akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb, vyplývajúce zo zákona alebo vzniknuté na základe súdneho alebo iného úradného rozhodnutia.

Pre účely tohto Prospektu znamenajú „Závázky“ záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky a ďalej ručiteľské záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Pre účely tejto definície Závazkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb vo forme ručiteľského vyhlásenia, pristúpenia k záväzku alebo inej formy ručenia, či prevzatia spoločného a nerozdielného záväzku.

4.4.16 Zákaz započítania

Emitent sa zaväzuje, že zabezpečí, aby Úverová zmluva obsahovala ustanovenia vylučujúce akékoľvek započítanie pohľadávok Emitenta z Úverovej zmluvy voči akýmkoľvek pohľadávkam, ktoré by spoločnosť PREHL, alebo akákoľvek iná osoba v postavení dlžníka z Úverovej zmluvy mohla mať voči Emitentovi, a bez ohľadu na platnosť a/alebo vymáhateľnosť takéhoto zmluvného dojednania sa Emitent zaväzuje nevykonať akékoľvek kroky smerujúce k takémuto započítaniu.

4.4.17 Výnos Dlhopisov

Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,30 % p.a. z Menovitej hodnoty Dlhopisu. Výnos sa vypočíta ako súčin (i) Menovitej hodnoty Dlhopisu, (ii) pevnej úrokovej sadzby podľa predchádzajúcej vety a (iii) podielu počtu dní aktuálneho obdobia a počtu dní aktuálneho roku („Act/Act“ podľa pravidiel ICMA č. 251), pričom:

1. počtom dní aktuálneho obdobia sa rozumie skutočný počet dní príslušného (aktuálneho) obdobia medzi aktuálnym Dňom výplaty výnosu Dlhopisov a bezprostredne predchádzajúcim Dňom výplaty výnosu Dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie,

2. aktuálnym rokom sa rozumie obdobie od dátumu emisie do dňa prvého výročia dátumu emisie (vrátane) a každé ďalšie obdobie odo dňa nasledujúceho po poslednom dni predchádzajúceho obdobia do prvého výročia posledného dňa predchádzajúceho obdobia (vrátane), podľa toho, do ktorého z týchto období spadá príslušný Deň výplaty výnosu Dlhopisov a

3. počtom dní aktuálneho roku sa rozumie súčin počtu dní aktuálneho obdobia a počtu Dní výplaty výnosu Dlhopisov za aktuálny rok, t.j. báza pre výpočet výnosu je Act/Act podľa pravidiel ICMA č.251.

Výnosy z Dlhopisov budú vyplácané v nasledujúcich termínoch: 20.02.2024, 20.05.2024, 20.08.2024, 20.11.2024, 20.05.2025, 20.11.2025, 20.05.2026, 20.11.2026, 20.05.2027 a 20.11.2027 (každý z týchto dní ďalej ako „**Deň výplaty výnosu**“). Prvá výplata výnosu sa uskutoční dňa 20.02.2024. Ak prípadne termín výplaty výnosu Dlhopisov na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, za termín výplaty výnosu Dlhopisov sa považuje najbližší nasledujúci Pracovný deň, pričom Majiteľ Dlhopisu nemá nárok na úrok alebo akékoľvek iné plnenie za takýto odklad termínu výplaty výnosu Dlhopisov.

4.4.18 Splatnosť Dlhopisov

(i) *Konečné splatenie*

Menovitá hodnota všetkých Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 20.11.2027 (ďalej len „**Deň splatnosti Dlhopisov**“), a to v súlade s kapitolou 4.4.19 (*Spôsob, termíny a miesto splatenia Dlhopisov*) Prospektu.

(ii) *Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta*

Emitent si vyhradzuje možnosť predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov (ďalej ako „**Predčasné splatenie**“) za nasledovných podmienok:

- (1) k predčasnému splateniu môže dôjsť len v niektorom z nasledovných dní: 20.11.2024, 20.05.2025, 20.11.2025, 20.05.2026, 20.11.2026 a 20.05.2027 (každý z týchto dní ďalej ako „**Deň určený na predčasné splatenie**“);
- (2) uplatnenie svojho práva na Predčasné splatenia Emitent oznámi prostredníctvom periodickej tlače s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcej burzovej správy;
- (3) termín Predčasného splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov nastane:
 - (A) v Deň určený na predčasné splatenie, ktorý Emitent určí v oznámení podľa bodu (2) vyššie, ak takýto deň (I) je Dňom určeným na predčasné splatenie podľa bodu (1) a zároveň (II) nenastane skôr ako 14 dní po uverejnení oznámenia podľa bodu (2) vyššie; alebo
 - (B) v taký najbližší Deň určený na predčasné splatenie nasledujúci po uverejnení oznámenia podľa bodu (2), ktorý nenastane skôr ako 14 dní po uverejnení takéhoto oznámenia, ak Emitent v takomto oznámení neurčí žiadny deň Predčasného splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov.

(ďalej ako „**Termín predčasnej splatnosti**“); tým nie je dotknutý bod (5) nižšie;

- (4) v prípadoch, na ktoré sa nevzťahuje bod (3) písm. (A) alebo (B), platí, že k uplatneniu práva na Predčasné splatenie Emitentom nedošlo;
- (5) ak Termín predčasnej splatnosti určený podľa bodu (3) vyššie pripadne na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, za Termín predčasnej splatnosti sa považuje najbližší nasledujúci Pracovný deň, pričom Majiteľ Dlhopisu nemá nárok na úrok alebo akékoľvek iné plnenie za takýto odklad Termínu predčasnej splatnosti;
- (6) v prípade, že Emitent využije možnosť Predčasného splatenia, v Termíne predčasnej splatnosti vyplatí Menovitú hodnotu Dlhopisov a pomernú časť výnosu z Dlhopisov určenú spôsobom podľa čl. 4.4.17 (Výnos Dlhopisov).
- (7) Dlhopisy sa po ich Predčasnóm splatení nebudú ďalej úročiť.

(iii) *Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľov Dlhopisov*

Majitelia Dlhopisov nie sú oprávnení žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom splatnosti Dlhopisov. Emitent sa nezaväzuje Majiteľom Dlhopisov, že na ich požiadanie splatí Menovitú hodnotu Dlhopisov ani akúkoľvek jej časť pred Dňom splatnosti Dlhopisov.

(iv) *Povinné predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu započítania pohľadávok*

V prípade, ak pohľadávky Emitenta z Úverovej zmluvy zaniknú v dôsledku započítania, a to bez ohľadu na skutočnosť, či k takémuto započítaniu dôjde v rozpore so zákazom ich započítania obsiahnutom v Úverovej zmluve a/alebo bez pričinenia alebo súhlasu Emitenta (ďalej len „**Výskyt zápočtu**“), všetky nesplatené Dlhopisy existujúce ku dňu Výskytu zápočtu spolu s prípadnou pomernou časťou úrokových výnosov z týchto Dlhopisov akruovaných ku dňu Výskytu zápočtu sa stávajú splatnými v lehote 10 Pracovných dní odo dňa Výskytu zápočtu (ďalej ako „**Povinné predčasné splatenie z dôvodu započítania pohľadávok**“).

4.4.19 Spôsob, termíny a miesto splatenia Dlhopisov

(i) *Mena*

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnosy z Dlhopisov a splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov v mene euro. Všetky platby súvisiace s Dlhopismi budú vyplácané a Majiteľom Dlhopisov za podmienok stanovených týmto Prospektom v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby. Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v Prospekte sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

(ii) *Deň výplaty*

Splatenie Dlhopisov bude realizované k dátumom uvedeným v tomto Prospekte (t.j. v Deň splatnosti Dlhopisov každý z týchto dní tiež ako „**Deň výplaty**“) v súlade s týmto Prospektom, a to prostredníctvom Administrátora, v Určenej prevádzkarni (platobné miesto). Ak prípadne Deň výplaty na iný než Pracovný deň, vznikne Emitentovi povinnosť zaplatiť predmetné čiastky v najbližší nasledujúci Pracovný deň bez toho, aby bol povinný platiť úrok z omeškania alebo iné dodatočné čiastky za takýto časový odklad. Pre účely tohto Prospektu sa za Pracovný deň považuje akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vyporiadavané medzibankové obchody v euro (ďalej len „**Pracovný deň**“).

(iii) *Určenie práva na výplaty súvisiace s Dlhopismi*

Dátum ex-kupónov je stanovený na:

06.02.2024	(k termínu výplaty výnosu 20.02.2024),
03.05.2024	(k termínu výplaty výnosu 20.05.2024),
06.08.2024	(k termínu výplaty výnosu 20.08.2024),
06.11.2024	(k termínu výplaty výnosu 20.11.2024),
05.05.2025	(k termínu výplaty výnosu 20.05.2025),
05.11.2025	(k termínu výplaty výnosu 20.11.2025),
05.05.2026	(k termínu výplaty výnosu 20.05.2026),
05.11.2026	(k termínu výplaty výnosu 20.11.2026),
06.05.2027	(k termínu výplaty výnosu 20.05.2027),
05.11.2027	(k termínu výplaty výnosu 20.11.2027),

(ďalej „**Dátum ex-kupón**“).

Dátum ex-istina je stanovený na 05.11.2027 (ďalej „**Dátum ex- istina**“).

Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa aktuálnej evidencie Dlhopisov vedenej CDCP alebo členom CDCP alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie CDCP ku koncu pracovnej doby CDCP v príslušný Rozhodný deň (ako je definovaný nižšie) (ďalej len „**Oprávnená osoba**“).

Rozhodný deň pre účely splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo výplaty výnosov z Dlhopisov znamená jeden Pracovný deň bezprostredne predchádzajúci:

1. príslušnému Dátumu ex-kupón v prípade výplaty výnosu Dlhopisu a/alebo
2. príslušnému Dátumu ex-istina v prípade splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov,

(ďalej len „**Rozhodný deň**“).

Pre účely určenia príjemcu výnosu alebo Menovitej hodnoty Dlhopisov nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočnených počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať platným právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty, pričom na výzvu Administrátora je Majiteľ Dlhopisu povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

(iv) *Uskutočňovanie platieb*

Administrátor bude vykonávať výplatu Dlhopisov Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet uvedený v Objednávke alebo podľa inštrukcie, ktorú príslušná Oprávnená osoba oznámi Administrátorovi pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. Inštrukcia bude mať formu podpísanej písomnej žiadosti, ktorá bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len „**Inštrukcia**“). Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať (1) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca, a (2) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávnenej osoby. Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi, spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto článku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu.

Závazok vyplatiť akýkoľvek výnos z Dlhopisu alebo splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (1) Oprávnená osoba včas nedodala riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto článku, (2) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (3) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť a Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

(v) *Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb*

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonávania výplat (platobného miesta), pričom takáto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom Dlhopisov ujmu. Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené formou zverejnenia dodatku k Prospektu, a to rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Prospekt. Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie cenných papierov pred zverejnením dodatku k Prospektu, majú právo odstúpiť od prijatia tejto ponuky, a to do dvoch Pracovných dní po zverejnení dodatku k Prospektu.

4.4.20 Premičanie

Práva z Dlhopisov sa premičujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.

4.4.21 Určená prevádzkareň, Administrátor, Agent pre výpočty

(i) Určená prevádzkareň

Ak nedôjde k zmene v súlade s kapitolou 4.4.22 (*Zmeny a vzdanie sa nárokov*) Prospektu, je Administrátorom Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 31 634 419, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 3714/B (ďalej len „**Privatbanka, a.s.**“) a určená prevádzkareň a výplatné miesto Administrátora (ďalej len „**Určená prevádzkareň**“) sú na nasledujúcej adrese:

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

(ii) Administrátor

Činnosť administrátora spojenú so splatením Dlhopisov bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť Privatbanka, a.s., na základe Mandátnej zmluvy.

Emitent je oprávnený rozhodnúť o tom, že poverí výkonom služieb administrátora spojených so splatením Dlhopisov inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti (Privatbanka, a.s. v tomto postavení alebo takáto iná osoba ďalej len „**Administrátor**“). Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené formou zverejnenia dodatku k Prospektu, a to rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Prospekt. Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie cenných papierov pred zverejnením dodatku k Prospektu, majú právo odstúpiť od prijatia tejto ponuky, a to do dvoch Pracovných dní po zverejnení dodatku k Prospektu. Rovnopis Mandátnej zmluvy bude k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora, ako je uvedená vyššie. Majiteľom Dlhopisov sa odporúča, aby sa s Mandátnou zmluvou oboznámili, pretože je dôležitá okrem iného aj pre faktický priebeh výplat Majiteľom Dlhopisov.

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Administrátora a o určení inej alebo ďalšej Určenej prevádzkarne Administrátora. Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené formou zverejnenia dodatku k Prospektu, a to rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Prospekt. Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie cenných papierov pred zverejnením dodatku k Prospektu, majú právo odstúpiť od prijatia tejto ponuky, a to do dvoch Pracovných dní po zverejnení dodatku k Prospektu.

Zmeny predpokladané vyššie nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu.

(iii) *Vzťah Administrátora a Majiteľov Dlhopisov*

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

(iv) *Agent pre výpočty, ďalší a iný Agent pre výpočty*

Činnosť agenta pre výpočty vo vzťahu k Dlhopisom bude pre Emitenta vykonávať Privatbanka, a.s. Emitent môže poveriť výkonom služieb agenta v súvislosti s vykonávaním výpočtov týkajúcich sa Dlhopisov na základe dodatku k tomuto Prospektu inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti (Privatbanka, a.s. alebo takáto iná osoba ďalej len „**Agent pre výpočty**“).

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Agentu pre výpočty. Táto zmena však nesmie spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené formou zverejnenia dodatku k Prospektu, a to rovnakým spôsobom ako bol zverejnený Prospekt. Investori, ktorí prijali ponuku na nákup alebo upísanie cenných papierov pred zverejnením dodatku k Prospektu, majú právo odstúpiť od prijatia tejto ponuky, a to do dvoch Pracovných dní po zverejnení dodatku k Prospektu

(v) *Vzťah Agentu pre výpočty a Majiteľov Dlhopisov*

Agent pre výpočty koná v súvislosti s plnením povinností Agentu pre výpočty ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov.

4.4.22 Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Mandátnej zmluvy, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmej omylu alebo vyžadovaná platnou právnou úpravou a (B) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Mandátnej zmluvy, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom Dlhopisov ujmu.

4.4.23 Oznámenia

Akékoľvek oznámenia Majiteľom Dlhopisov podľa tohto Prospektu budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcou burzové správy a na webovom sídle Hlavného manažéra www.privatbanka.sk. Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa tohto Prospektu iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle tohto Prospektu bude riadne vykonané, pokiaľ

bude doručené na nasledovnú adresu:

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

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku tejto kapitoly.

4.4.24 Rozhodné právo, jazyk, spory

Dlhopisy budú vydané v súlade so Zákomom o dlhopisoch a Majitelia Dlhopisov majú práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zákona, z tohto Prospektu a zo Zákona o cenných papieroch, pričom postup ich vykonania vyplýva z príslušných právnych predpisov a tohto Prospektu. Akékoľvek práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov a tohto Prospektu sa budú spravovať, interpretovať a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky. Tento Prospekt bol vypracovaný v slovenskom jazyku a môže byť preložený do anglického a/alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia. Akékoľvek prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, tohto Prospektu alebo s nimi súvisiacimi budú riešené súdmi v Slovenskej republike.

4.4.25 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom. Emitent nepožiadala o uznanie tohto Prospektu v žiadnom inom štáte. Dlhopisy nie sú kótované, registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom akejkoľvek jurisdikcie s výnimkou NBS a obdobne nebude bez ďalšieho umožnená ani ich ponuka s výnimkou ponuky na území Slovenskej republiky a ďalej s výnimkou prípadov, kedy takáto ponuka spĺňa všetky podmienky stanovené pre takúto ponuku a/alebo osobu, ktorá takúto ponuku uskutočňuje, príslušnými právnymi predpismi štátu, v ktorom je takáto ponuka uskutočňovaná.

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na nich môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk k investovaniu do Dlhopisov v akejkoľvek jurisdikcii.

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

4.4.26 Zdanenie a devízová regulácia v Slovenskej republike

(i) Zdanenie výnosov z Dlhopisov

Výnos Dlhopisu bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania výnosov. Tam, kde to bude vyžadovať právo Slovenskej republiky účinné v čase výplaty výnosu, budú z platieb Majiteľom Dlhopisov zrážané príslušné dane a poplatky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom Dlhopisov náhradou za takéto zrážky daní alebo poplatkov.

(ii) *Devízová regulácia v Slovenskej republike*

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. V prípade, kedy príslušná medzinárodná dohoda o ochrane a podpore investícií uzatvorená medzi Slovenskou republikou a krajinou, ktorej rezidentom je príjemca platby, nestanoví inak, resp. nestanoví výhodnejšie zaobchádzanie, môžu cudzozemskí Majitelia Dlhopisov za splnenia určitých predpokladov nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak výnos z Dlhopisov, prípadne splatenú Menovitú hodnotu Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

4.5 Podmienky ponuky

4.5.1 Ponuka a upisovanie Dlhopisov – primárny predaj

Dlhopisy budú vydávané na základe Emisných podmienok zverejnených spolu s Prospektom na webovom sídle Privatbanky, a.s. www.privatbanka.sk, ako hlavného manažéra Emisie (v tomto postavení ďalej ako „**Hlavný manažér**“).

Predpokladaný objem emisie Dlhopisov (t.j. najvyššia suma Menovitých hodnôt Dlhopisov) bude ponúkaný v Slovenskej republike upísaniu investorom na základe verejnej ponuky cenných papierov v zmysle Nariadenia o prospekte, a to počnúc dňom 20.11.2023 a končiac dňom 20.10.2024. Ponuka nie je rozdelená na časti. Činnosti spojené s vydaním a upisovaním Dlhopisov bude zabezpečovať Hlavný manažér. Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom. Investori budú uspokojovaní podľa času zadania svojich objednávok, pričom po naplnení celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov Dlhopisov bude Majiteľom Dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov. Výsledky verejnej ponuky budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni podľa kapitoly (I) Prospektu v deň nasledujúci po uplynutí lehoty na vydávanie Dlhopisov alebo po upísaní celej menovitej hodnoty Emisie (podľa toho, čo nastane skôr).

Primárny predaj (upisovanie) Dlhopisov potrvá odo dňa 20.11.2023 do dňa 20.10.2024. Dátumom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na majetkové účty vedené CDCP alebo členom CDCP alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte) a zároveň aj dátumom vydania Dlhopisov (dátumom emisie) bude 20.11.2023 (ďalej ako „**Dátum vydania Dlhopisov**“). Emisia bude vydávaná priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t.j. pripisovania na účty majiteľov) skončí najneskôr 10 Pracovných dní po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo 10 Pracovných dní po upísaní najvyššej sumy Menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy aj v menšom objeme, než je najvyššia suma Menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú.

Investor môže prejaviť záujem upísať Dlhopisy len tak, že Hlavnému manažérovi doručí osobne, poštou, emailom alebo faxom správne a úplne vyplnený formulár Objednávky.

Dlhopisy budú vydané tým investorom (prvonadobúdateľom), ktorí po dohode s Hlavným manažérom zaplatili, resp. zaplatia Záväzok z upísania na účet ku dňu, ktorý stanoví Emitent. Emitent stanovil minimálnu investíciu na jedného prvonadobúdateľa vo výške 3.000 EUR.

Zaplatením sa rozumie pripísanie sumy aspoň vo výške Záväzku z upísania na účet, ktorý určí Emitent. V prípade, že investor uhradil sumu vo výške prevyšujúcej Záväzok z upísania, Hlavný manažér na túto skutočnosť investora upozorní a následne na základe príslušnej žiadosti investora tento rozdiel investorovi poukáže na účet, ktorý investor uviedol vo svojej žiadosti.

Emitent na základe zaplatenia Záväzku z upísania investorom zabezpečí pripísanie zodpovedajúceho množstva Dlhopisov na majetkový účet investora vedený v CDCP, resp. u člena CDCP. Emitent nevydá Dlhopisy nad stanovenú najvyššiu sumu

Menovitých hodnôt Dlhopisov. Emitent nestanovil možnosť využitia predkupného práva, ani spôsob nakladania s nevykonanými právami upisovania. Rovnako nie je možné previesť práva, ktoré vyplývajú z upísania Dlhopisov na iné osoby. Emitentom nebola stanovená minimálna výška úspešnosti Emisie.

Dlhopisy budú ponúkané najmä, nie však výlučne, prostredníctvom pobočkovej siete a siete retailových pracovísk Hlavného manažéra na území Slovenskej republiky.

Hlavný manažér začne prijímať Objednávky odo dňa začatia verejnej ponuky, t.j. od 20.11.2023.

Objednávky budú uspokojované priebežne tak, ako ich Hlavný manažér prijíma, a to až do chvíle, kým sa poslednou prijatou Objednávkou neumiestni celý objem Emisie Dlhopisov, najneskôr však do dňa 20.10.2024. Ak táto posledná Objedávka bude zniet' na taký objem Menovitej hodnoty Dlhopisov, ktorý prevyšuje zostávajúci súčet Menovitých hodnôt neumiestnených Dlhopisov, táto Objedávka bude uspokojená len v miere, ktorá zodpovedá neumiestnenému (zostávajúcemu) objemu Dlhopisov, pričom musí byť splnená podmienka, že minimálna investícia na jedného prvonadobúdateľa je 3.000 EUR. Ak táto Objedávka nespĺňa podmienku minimálnej investície podľa predchádzajúcej vety, Hlavný manažér ju neuspokojí a prestane ju považovať za poslednú, t.j. uspokojí bezprostredne nasledujúcu Objednávku, ktorá už podmienku minimálnej investície spĺňa.

Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra pripísané na účty majiteľov vedené CDCP alebo členom CDCP alebo na účty Majiteľov Dlhopisov evidované osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte v lehote 10 Pracovných dní odo dňa zaplatenia Záväzku z upísania.

Za účelom úspešného primárneho vyporiadania (t.j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Záväzku z upísania) emisie Dlhopisov musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov, pričom nevyhnutným predpokladom úspešného majetkového vyrovnania úpisu (t.j. splnenia povinnosti Emitenta vydať Dlhopisy upisovateľovi) je existencia majetkového účtu (účtu majiteľa) príslušného upisovateľa (investora) vedeného CDCP alebo členom CDCP alebo evidovaného osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet. Najmä, pokiaľ nie je upisovateľ Dlhopisov sám členom CDCP, musí si stanoviť ako svojho zástupcu miestneho obchodníka s cennými papiermi, ktorý bude členom CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvému nadobúdateľovi riadne dodané, pokiaľ prvý nadobúdateľ či obchodník s cennými papiermi, u ktorého má zriadený účet majiteľa, nevyhovuje všetkým postupom a nespĺní všetky príslušné pokyny Hlavného manažéra za účelom primárneho vyporiadania Dlhopisov.

4.5.2 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu, preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo Hlavným manažérom vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len "MiFID II") a tiež neprofesionálni klienti z radov klientov privátneho bankovníctva Hlavného manažéra a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva a vykonania pokynu klienta v režime execution only.

Dlhopisy sú vhodné pre informovaných investorov, ktorí preukázateľne majú dostatočné znalosti o charaktere a rizikách dlhopisov, deklarujú odolnosť voči riziku investície do Dlhopisov a sú schopní niesť prípadnú stratu vložených prostriedkov. Cieľom investora v prípade nákupu Dlhopisov je ochrana či rast vložených prostriedkov.

Odporúčaný investičný horizont zodpovedá splatnosti dlhopisu, t.j. do 4 rokov.

Dlhopis nie je určený neprofesionálnym investorom,:

- (i) ktorí nepreukázali dostatočné znalosti o charaktere a rizikách investičného nástroja,
- (ii) ktorých investičný horizont je v rozpore s dátumom splatnosti Dlhopisu, alebo
- (iii) ktorí preukázateľne nedeklarovali odolnosť voči riziku investície do Dlhopisov a nie sú schopní niesť žiadnu stratu vložených prostriedkov.

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (ako Distribútor) podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Hlavný manažér a Emitent zodpovedajú za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke, ktorú vykonáva sám Hlavný manažér.

4.6 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi v Slovenskej republike

Táto kapitola je len zhrnutím určitých právnych súvislostí slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje akékoľvek právne súvislosti vymáhania uvedených nárokov vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tejto kapitole sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z všeobecne záväzných predpisov. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im posúdiť so svojimi právnymi poradcami otázku vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi v každom príslušnom štáte.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú v zmysle zmluvy o upísaní a kúpe dlhopisov príslušné súdy Slovenskej republiky. V dôsledku toho môže byť pre nadobúdateľa Dlhopisov nemožné v zahraničí podať žalobu alebo začať akékoľvek konanie proti Emitentovi alebo požadovať pred zahraničnými súdmi vydanie súdnych rozhodnutí proti Emitentovi alebo vykonanie súdnych rozhodnutí vydaných takýmito súdmi, ktoré sú založené na ustanoveniach zahraničných právnych predpisov.

V prípadoch, kedy Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 uvedeného zákona o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len „**cudzie rozhodnutia**“) uznať a vykonať, ak (1) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (2) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (3) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (4) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá alebo (5) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie alebo (6) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

V súvislosti so vstupom Slovenskej republiky do Európskej únie je v Slovenskej republike priamo aplikovateľné nariadenie Rady ES č. 44/2001 zo dňa 22.12.2000 o právomoci a uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach. Na základe tohto nariadenia sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ, v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike

v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

4.7 Prijatie na obchodovanie a podmienky obchodovania

Emitent nemá v úmysle požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom ani zahraničnom regulovanom trhu ani burze.

4.8 Dodatočné informácie

4.8.1 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Poradcom Emitenta v súvislosti s vydaním cenných papierov je Hlavný manažér, spoločnosť Privatbanka, a.s. Predmetom Mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom je výhradné poverenie Hlavného manažéra za podmienok v tejto zmluve uvedených v mene a na účet Emitenta účtovať zabezpečiť vydanie zamýšľanej tuzemskej emisie Dlhopisov Emitenta, pričom Hlavný manažér vykonáva činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

4.8.2 Audit informácií v kapitole 4 (Údaje o cenných papieroch) Prospektu

V kapitole 4 (Údaje o cenných papieroch) Prospektu sa nenachádzajú informácie, ktoré boli podrobené auditu alebo preskúmané audítorom.

4.8.3 Informácie znalcov a tretej strany

V kapitole 4 (Údaje o cenných papieroch) Prospektu nie sú použité údaje tretej strany ani vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi.

4.8.4 Úverové a indikatívne ratingy

Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

4.8.5 Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II

Analýzu cieľového trhu a distribučných kanálov pre Dlhopisy vykonal Hlavný manažér pre účely ich primárnej ponuky. Akýkoľvek iný distribútor Dlhopisov je zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov.

4.9 Zodpovedné osoby

4.9.1 Osoby zodpovedné za informácie uvedené v Prospekte

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v Prospekte je Emitent – spoločnosť Penta RE Funding II, s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 45 971 421, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 69952/B, LEI identifikátor 097900BHK0000085550, v mene ktorej vo veci tohto prospektu konajú Ladislav Turányi a Ing. Peter Matula.

V Bratislave, dňa 26.10.2023

Ladislav Turányi, konateľ

Ing. Peter Matula, konateľ

4.9.2 Vyhlásenie Emitenta

Emitent vyhlasuje, že:

- (i) pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Prospekte v súlade so skutočnosťou,
- (ii) v Prospekte neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť jej význam,
- (iii) Prospekt schválila Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán na základe §120, ods. 1 Zákona o cenných papieroch,
- (iv) Národná banka Slovenska len schvaľuje Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospektoch,
- (v) schválenie Prospektu Národnou bankou Slovenska by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta,
- (vi) schválenie Prospektu Národnou bankou Slovenska by sa nemalo považovať za potvrdenie kvality cenných papierov, ktoré sú predmetom Prospektu a
- (vii) investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie, pokiaľ ide o vhodnosť investovania do Dlhopisov.

V Bratislave, dňa 26.10.2023

Ladislav Turányi, konateľ

Ing. Peter Matula, konateľ

Prospekt bude sprístupnený k nahliadnutiu všetkým záujemcom u Hlavného manažéra bezplatne v písomnej forme počas bežnej pracovnej doby v čase od 9.00 do 16.00 hod. na adrese jeho pobočiek v Slovenskej republike a taktiež v bezplatnej elektronickej podobe na jeho webovom sídle <http://www.privatbanka.sk/sk/dokumenty/korporatne-emisie/verejne-emisie>.

5. DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA

- Tento Prospekt bol schválený Národnou bankou Slovenska dňa 07.11.2023 a je platný do 07.11.2024. Povinnosť doplniť Prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už Prospekt nie je platný.
- Tento Prospekt je prospektom v zmysle Zákona o cenných papieroch, Nariadenia o prospekte a Delegovaných nariadení o prospekte. Žiaden štátny orgán, s výnimkou NBS, ani iná osoba tento Prospekt neschválila. Akékoľvek vyhlásenie v opačnom zmysle je nepravdivé.
- Emitent neschválil žiadne iné vyhlásenie alebo informácie o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenie alebo informácie sa nemožno spoliehať ako na vyhlásenie alebo informácie schválené Emitentom. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v tomto Prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Prospektu. Odovzdanie tohto Prospektu kedykoľvek po dátume jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené sú správne ku ktorémukoľvek okamihu po dátume jeho vyhotovenia.
- Za záväzky Emitenta vrátane záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov neručí Slovenská republika ani ktorákoľvek jej inštitúcia, ministerstvo alebo jej politická súčasť (orgán štátnej správy či samosprávy) ani žiadna iná osoba, ani ich iným spôsobom nezabezpečuje.
- Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov môžu byť v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Dlhopisy nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom akejkoľvek krajiny s výnimkou NBS a budú ponúkané na území Slovenskej republiky.
- Informácie obsiahnuté v kapitolách 4.4.26 (Zdanenie a devízová regulácia) a 4.6 (Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi) sú uvedené iba ako všeobecné informácie vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by sa v súvislosti s nadobudnutím Dlhopisov mali spoliehať výhradne na svoju vlastnú analýzu faktorov uvádzaných v týchto kapitolách a na odporúčania svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov.
- Nadobúdateľom Dlhopisov, najmä zahraničným, sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými odbornými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä devízových a daňových predpisov Slovenskej republiky, štátov, ktorých sú rezidentmi, a iných príslušných štátov, ako aj všetkých príslušných medzinárodných dohôd, a ešte pred uskutočnením investície vyhodnotiť ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.
- Majiteľom Dlhopisov, najmä zahraničným, sa odporúča, aby sa sústavne informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch upravujúcich vlastníctvo Dlhopisov, a rovnako predaj Dlhopisov do zahraničia alebo nákup Dlhopisov zo zahraničia, ako aj akékoľvek iné transakcie s Dlhopismi, a aby tieto právne predpisy dodržiavali.
- Prospekt je všetkým záujemcom k dispozícii bezplatne k nahliadnutiu v elektronickej podobe na webovom sídle Hlavného manažéra www.privatbanka.sk.
- Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný príslub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, pretože tieto budúce udalosti alebo výsledky závisia celkom alebo sčasti na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže priamo alebo v plnom rozsahu ovplyvniť. Potenciálni záujemcovia o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte, prípadne uskutočniť ďalšie samostatné zisťovania, a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz a zisťovaní.

- Pokiaľ nie je ďalej uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť presným aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- Niektoré pojmy používané v tomto Prospekte sú definované v kapitole 6 (*Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek*).
- Tento Prospekt je vypracovaný v slovenskom jazyku. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu preloženého do iného jazyka, bude rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

6. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ POJMOV A SKRATIEK

"Administrátor" má význam uvedený v kapitole 4.4.21 (ii) Prospektu.

"Agent pre výpočty" má význam uvedený v kapitole (iv) Prospektu.

"CDCP" znamená spoločnosť Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO 31 338 976.

"Dátum ex-istina" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

"Dátum ex-kupón" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

„Delegované nariadenia o prospekte“ má význam uvedený v kapitole 1 (Súhrn) Prospektu.

"Delegované nariadenie o prospekte č. 2019/979" má význam uvedený v kapitole 1 (Súhrn) Prospektu.

"Delegované nariadenie o prospekte č. 2019/980" má význam uvedený v kapitole 1 (Súhrn) Prospektu.

"Deň splatnosti Dlhopisov" má význam uvedený v kapitole 4.4.18(i) Prospektu.

"Deň určený na predčasné splatenie" má význam uvedený v kapitole 4.4.18(ii) Prospektu.

"Deň výplaty" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(ii) Prospektu.

"Deň výplaty výnosu" má význam uvedený v kapitole 4.4.17 (Výnos Dlhopisov) Prospektu.

"Dátum vydania Dlhopisov" znamená pojem definovaný v kapitole 4.5.1 (Ponuka a upisovanie Dlhopisov – primárny predaj) Prospektu.

"Dlhopis" alebo "Dlhopisy" má význam uvedený na titulnej strane Prospektu.

"Emisia" má význam uvedený na titulnej strane Prospektu.

"Emisné podmienky" má význam uvedený na titulnej strane Prospektu.

"Emisný kurz" má význam uvedený v kapitole 4.4.3 (Druh cenného papiera, názov, celková Menovitá hodnota a emisný kurz) Prospektu.

"Emitent", resp. "emitent" (tam, kde to vyplýva z kontextu použitia tohto pojmu v tomto dokumente) má význam uvedený na titulnej strane Prospektu.

"Existujúce dlhopisy" má význam uvedený v kapitole 3.4.2 Prospektu.

„Existujúce dlhopisy 1“, „Existujúce dlhopisy 2“, „Existujúce dlhopisy 3“, „Existujúce dlhopisy 4“, „Existujúce dlhopisy 5“, „Existujúce dlhopisy 6“, „Existujúce dlhopisy 7“, „Existujúce dlhopisy 8“, „Existujúce dlhopisy 10“, „Existujúce dlhopisy 11“, „Existujúce dlhopisy 12“, „Existujúce dlhopisy 13“, „Existujúce dlhopisy 14“, „Existujúce dlhopisy 15“, „Existujúce dlhopisy 16“, „Existujúce dlhopisy 17“, „Existujúce dlhopisy 18“, „Existujúce dlhopisy 19“, „Existujúce dlhopisy 20“, „Existujúce dlhopisy 21“, „Existujúce dlhopisy 22“, „Existujúce dlhopisy 23“, „Existujúce dlhopisy 24“, „Existujúce dlhopisy 25“ má význam uvedený v kapitole 3.4.2 Prospektu.

"Haagska dohoda o apostilácii" znamená Dohovor o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961.

"Hlavný manažér" má význam uvedený v kapitole 4.5.1 (Ponuka a upisovanie Dlhopisov – primárny predaj) Prospektu.

"Inštrukcia" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iv) Prospektu.

"ISIN" znamená číselné označenie cenného papiera podľa medzinárodného systému číslovania, ktoré slúži na identifikáciu cenných papierov;

"Investičná zmluva" má význam uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v pododdieloch D1.

"Majiteľ Dlhopisu/ov" alebo "Majitelia Dlhopisov" má význam uvedený v kapitole 4.4.6 (*Majitelia Dlhopisov*) Prospektu.

"Mandátna zmluva" má význam uvedený v kapitole 4.3 (*Kľúčové informácie*) Prospektu.

"Menovitá hodnota" má význam uvedený v kapitole 4.4.4 (*Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov*) Prospektu.

"Medziveriteľská zmluva" má význam uvedený v kapitole 3.14 (*Významné zmluvy*) Prospektu.

"mil." znamená milión.

"mld." znamená miliarda;

"Nariadenie o prospekte" má význam uvedený v uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v úvodnej časti.

"NBS" alebo "Národná banka Slovenska" znamená právnickú osobu zriadenú zákonom č. 566/1992 Zb., o Národnej banke Slovenska, resp. akéhokoľvek jej právneho nástupcu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

"Nový zástupca pre zabezpečenie" má význam uvedený v kapitole 4.4.10 Prospektu.

"Občiansky zákonník" znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

"Obchodný zákonník" znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

"Objednávka" má význam uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v pododdieloch D1.

"Oprávnená osoba" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

"Penta Cyprus" má význam uvedený v kapitole 3.4.1 (*História a vývoj Emitenta*) Prospektu.

"PGPL" má význam uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v pododdieloch B1.

"PIGL" má význam uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v pododdieloch B1.

"Povinné predčasné splatenie z dôvodu započítania pohľadávok" má význam uvedený v kapitole 4.4.18(iv) Prospektu.

"Pracovný deň" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(ii) Prospektu.

"Predčasné splatenie" má význam uvedený v kapitole 4.4.18(ii) Prospektu.

"Privatbanka, a.s." znamená spoločnosť Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapísaná v Obch. registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka č.: 3714/B, LEI identifikátor 31570020000000004154.

"Prívätne dlhopisy" znamená akékoľvek Existujúce dlhopisy a/alebo akékoľvek budúce dlhopisy Emitenta, ktoré budú vydané bez súčasného zostavenia a uverejnenia prospektu cenného papiera vypracovaného podľa požiadaviek Nariadenia o prospekte a Delegovaných nariadení o prospekte a schváleného príslušným regulátorom, t.j. na základe niektorej z výnimiek z povinnosti zostaviť a zverejniť prospekt cenného papiera podľa Nariadenia o prospekte, najmä niektorým zo spôsobov uvedeným v článku 1 ods. 4 Nariadenia o prospekte, v jeho platnom znení.

"**Prospekt**", resp. "**prospekt**" (tam kde to vyplýva z kontextu použitia tohto pojmu v tomto dokumente) znamená tento prospekt Dlhopisov.

"**Rámcová úverová zmluva**" má význam uvedený v kapitole 3.14 (i) (*Významné zmluvy*) Prospektu.

"**Rozhodný deň**" má význam uvedený v kapitole 4.4.19(iii) Prospektu.

"**Skupina Penta**" má význam uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v pododdiel B1.

"**Termín predčasnej splatnosti**" má význam uvedený v 4.4.18(ii) Prospektu.

"**Určená prevádzkareň**" má význam uvedený v kapitole 4.4.21(i) Prospektu.

"**Úverová zmluva**" znamená dohodu o úvere, ktorá bude uzatvorená dňa 14.11.2023 alebo približne okolo tohto dátumu vo vzťahu k výťažku z Dlhopisov vydaným na základe tohto Prospektu a Emisných podmienok, bez ohľadu na to, či tento výťažok bude Emitentom konvertovaný do inej meny ako je mena Dlhopisov.

"**Verejné dlhopisy**" znamená Dlhopisy a akékoľvek budúce dlhopisy vydávané Emitentom, ktoré nie sú Privátnymi dlhopismi.

"**Všetky dlhopisy**" znamená spolu akékoľvek budúce dlhopisy Emitenta, Dlhopisy, ku ktorým je vyhotovený tento Prospekt a Existujúce dlhopisy.

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

"**Zakladateľská listina**" znamená zakladateľskú listinu Emitenta zo dňa 30.11.2017 v jej znení platnom a účinnom ku dňu vydania Prospektu.

"**Zákon o bankách**" znamená zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

"**Zákon o cenných papieroch**" znamená zákon č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

"**Zákon o dlhopisoch**" znamená zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.

"**Zákon o dani z príjmov**" znamená zákon č. 595/2003 Z. z. o dani príjmov v znení neskorších predpisov.

"**Zákon o konkurze**" znamená zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

"**Záložná zmluva**" znamená záložnú zmluvu, ktorá bude uzatvorená dňa 14.11.2023 alebo približne okolo tohto dátumu uzavretú medzi Emitentom ako záložcom a Privatbankou, a.s. ako záložným veriteľom v postavení Zástupcu pre zabezpečenie, na základe ktorej bolo zriadené a vzniklo Záložné právo.

"**Záložné právo**" má význam uvedený v kapitole 4.4.9 (*Status a zabezpečenie záväzkov Emitenta*) Prospektu.

"**Zástupca pre zabezpečenie**" má význam uvedený v kapitole 4.4.10 (*Zástupca pre zabezpečenie*) Prospektu a v kapitole 4.4.7 (*Spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov*).

"**Záväzok z upísania**" má význam uvedený v kapitole 1 (*Súhrn*) Prospektu, v pododdiel D1.

7. PRÍLOHY

- 7.1 Neauditovaná priebežná individuálna účtovná zvierka Emitenta za obdobie od 01.01.2023 do 30.06.2023**
- 7.2 Riadna individuálna účtovná zvierka Emitenta za rok 2022 vrátane Správy audítora k riadnej individuálnej účtovnej zvierke Emitenta za rok 2022**
- 7.3 Riadna individuálna účtovná zvierka Emitenta za rok 2021 vrátane Správy audítora k riadnej individuálnej účtovnej zvierke Emitenta za rok 2021**

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 3 0 . 0 6 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
IČO 4 5 9 7 1 4 2 1	riadna	☒ malá	Za obdobie od 0 1	2 0 2 3
SK NACE 6 4 . 9 2 . 0	mimoriadna	veľká	do 0 6	2 0 2 3
	☒ priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1	2 0 2 2
			do 1 2	2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)

(v celých eurách)

(v celých eurách)

(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P e n t a R e F u n d i n g l l , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica **D i g i t a l P a r k l l , E i n s t e i n o v a 2 5**PSČ Obec **8 5 1 0 1 B r a t i s l a v a**

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Z a p í s a n á v O R S K n a O k r e s n o m s ú d e B A l l l , o d d . S r o . V l . Č í s l o 6 9 9 5 2 / BTelefónne číslo Faxové číslo
0 2 / 5 7 7 8 8 1 4 0 0 2 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 9 . 0 9 . 2 0 2 3

Schválená dňa:

. .

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

0

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	001	189 067 935	189 067 935	221 298 092
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	002	122 989 886	122 989 886	142 150 232
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	003			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005			
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	006			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	009			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	010			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	011			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	012			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	016			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	017			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	018			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	019			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	021	122 989 886	122 989 886	
					142 150 232
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podieľ v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	022			
2.	Podielové cenné papiere a podieľ s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	023			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podieľ (063A) - /096A/	024			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	025	122 989 886	122 989 886	
					142 150 232
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	026			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	027			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	028			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	029			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	030			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	031			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	032			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	033	66 078 049	66 078 049	
					79 147 443
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	034			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	035			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	036			
3.	Výrobky (123) - /194/	037			
4.	Zvieratá (124) - /195/	038			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	039			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	040			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	041			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	042			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4		IČO	4 5 9 7 1 4 2 1	
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2		
				Korekcia - časť 2		Netto 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	043					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	044					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	045					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	046					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	047					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	048					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	049					
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	050					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	051					
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	052					
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	053	64 286 347		64 286 347		
					75 444 613		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	054					
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	055					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	056					

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4		IČO	4 5 9 7 1 4 2 1	
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2		
				Korekcia - časť 2		Netto 3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	057					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	058					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	059		56 686 165		56 686 165	
							50 397 882
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	060					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	061					
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	062					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	063		64 583		64 583	
							176 167
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	064		252 239		252 239	
							148 637
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	065		7 283 360		7 283 360	
							24 721 927
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	066					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	067					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	068					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	069					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	070					

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4		IČO	4 5 9 7 1 4 2 1	
Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3	
				Korekcia - časť 2			
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	071	1 791 702		1 791 702		
							3 702 830
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	072	476		476		
							586
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	073	1 791 226		1 791 226		
							3 702 244
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	074					
							417
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	075					
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	076					
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	077					
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	078					
							417
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b		Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141		079	189 067 935		221 298 092	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100		080	22 900 189		22 394 806	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)		081	21 000 000		21 000 000	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)		082	21 000 000		21 000 000	
2.	Zmena základného imania +/- 419		083				
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)		084				
A.II.	Emisné ážio (412)		085				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)		086				
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89		087	328 681		315 695	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)		088	328 681		315 695	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)		089				

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	090			
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	091			
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	092			
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	093	101 970	101 970	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	094	101 970	101 970	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	095			
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	096			
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	097	964 155	717 432	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	098	964 155	717 432	
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	099			
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- / r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	505 383	259 709	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	166 167 746	198 903 286	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	107 468 252	149 155 561	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103			
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104			
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105			
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107			
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108			
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109			
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110			
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111			
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112			
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	107 468 252	149 155 561	
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114			
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115			
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116			
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117			

Súvaha Úč POD 1 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118			
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119			
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120			
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121			
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	108 418		127 944
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 446		111 253
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	6 109		111 224
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125			
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 337		29
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127			
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128			
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129			
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130			
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131			
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132			
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133			
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	99 972		16 691
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135			
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136			3 696
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137			
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138			3 696
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139			
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)	140	58 591 076		49 616 085
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141			
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142			
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143			
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144			
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145			

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 3 0 . 0 6 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 3 1 7 3 0 6 4				
IČO	riadna	x malá	Za obdobie od	0 1 2 0 2 3
4 5 9 7 1 4 2 1	mimoriadna	veľká	do	0 6 2 0 2 3
SK NACE	x priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	0 1 2 0 2 2
6 4 . 9 2 . 0			do	0 6 2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P e n t a R e F u n d i n g I I , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
D i g i t a l P a r k I I , E i n s t e i n o v a 2 5

PSČ Obec
8 5 1 0 1 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Z a p í s a n á v O R S K n a O k r e s n o m s ú d e B A
I I I , o d d . S r o . V I . Č í s l o 6 9 9 5 2 / B

Telefónne číslo Faxové číslo
0 2 / 5 7 7 8 8 1 4 0 0 2 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 9 . 0 9 . 2 0 2 3

Schválená dňa:

. .

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

0

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť		
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	4 514 885	2 087 868	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02			
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03			
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04			
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05			
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06			
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07			
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08			
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09			
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	13 107	66 548	
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11			
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12			
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13			
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	12 854	66 548	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15			
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16			
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17			
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18			
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19			
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20			
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21			
G.1	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22			
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23			
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24			
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25			
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	253		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-13 107	-66 548	

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť		
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	-12 854	-66 548	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	5 185 465	2 087 868	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30			
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31			
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32			
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33			
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34			
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35			
X.1	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36			
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37			
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38			
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 244 714	1 369 261	
XI.1	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	4 244 714	1 369 261	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41			
XII.	Kurzové zisky (663)	42	304 187	66 694	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	366 393	19 342	
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	270 171	632 571	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 649 803	1 891 496	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46			
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47			
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48			
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 798 485	1 184 638	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50			
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 798 485	1 184 638	
O.	Kurzové straty (563)	52	320 014	63 526	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	236 780	4 511	
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	294 524	638 821	

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ	2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	IČO	4 5 9 7 1 4 2 1
				Skutočnosť	
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2	
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	535 662	196 372	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	522 555	129 824	
R	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	17 172	1 254	
R.1	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	17 172	1 254	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59			
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60			
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	505 383	128 570	

Penta RE Funding II, s. r. o.

Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Obchodné meno a sídlo	Penta RE Funding II, s. r. o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Dátum založenia	12. január 2011
Dátum vzniku (podľa Obchodného registra)	12. január 2011
Hospodárska činnosť	1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), 2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, 3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, 4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby, 5. prenájom hnuteľných vecí, 6. prieskum trhu a verejnej mienky, 7. reklamné a marketingové služby, 8. uskutočňovanie stavieb a ich zmien, 9. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, 10. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, 11. sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Spoločnosť je primárne založená za účelom získavania externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta ako celku. Z tohto dôvodu je významne závislá od návratnosti úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje iným spoločnostiam skupiny Penta a úrokov z nich. Ak by skupina Penta ako celok nedosahovala výsledky postačujúce prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

Spoločnosť zaväzuje súhlasným prejavom vôle vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Konateľ sa podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členovia štatutárnych orgánov k 30. júnu 2023: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a k 30. júnu 2023 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	11 000 000	100	100	100
Spolu	11 000 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus a konsolidujúca účtovná jednotka, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, je Penta Investments Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

- Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.
- Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
- Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2022 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 20. júna 2023.
- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových

Penta RE Funding II, s. r. o.

Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023

zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 a k 30. júnu 2023 sú nasledovné:

a) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

d) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

e) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyazuje ako zmeny základného imania.

h) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Penta RE Funding II, s. r. o.

Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023

i) Daň z príjmov splatná

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

j) Daň z príjmov odložená

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

k) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023****4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podieľové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Prírastky	-	-	-	30 200 494	-	-	-	30 200 494
Úbytky	-	-	-	(23 138 875)	-	-	-	(23 138 875)
Presuny	-	-	-	(26 221 965)	-	-	-	(26 221 965)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	122 989 886	-	-	-	122 989 886
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	122 989 886	-	-	-	122 989 886

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Podie- lové CP a podie- ly v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoloč- nosti s podstat- ným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostat ný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta - rávan ý DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Prírastky	-	-	-	166 163 249	-	-	-	166 163 249
Úbytky	-	-	-	(11 388 073)	-	-	-	(11 388 073)
Presuny	-	-	-	(49 135 824)	-	-	-	(49 135 824)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023****5. POHĽADÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2023 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. jún 2023

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	56 686 165	-	56 686 165
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	64 583	-	64 583
Pohľadávky z derivátových operácií	252 239	-	252 239
Iné pohľadávky	7 283 360	-	7 283 360
Krátkodobé pohľadávky spolu	64 286 347	-	64 286 347

31. december 2022

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	50 397 882	-	50 397 882
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	176 167	-	176 167
Pohľadávky z derivátových operácií	148 637	-	148 637
Iné pohľadávky	24 721 927	-	24 721 927
Krátkodobé pohľadávky spolu	75 444 613	-	75 444 613

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	64 286 347	75 444 613
Krátkodobé pohľadávky spolu	64 286 347	75 444 613

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 64 286 347 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 170 889 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhradeného poplatku za umiestnenie dlhopisov.
- Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 56 515 276 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited,
- Daňové pohľadávky vo výške 64 583 EUR,
- Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 7 283 360 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z neumiestnených dlhopisov.

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	476	586
Bežné bankové účty	1 791 226	3 702 244
Spolu	1 791 702	3 702 830

7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 21 000 000 EUR a bolo v plnej výške splatené.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2022:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	259 709
Použitie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	12 985
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie záúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	246 723
Spolu	729 892

Spoločnosť dňa 20. júna 2023, na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, rozdelila zisk z roku 2022 nasledovne:

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

- sumu 12 985,40 EUR použila na doplnenie zákonného rezervného fondu,
- sumu 246 723,29 EUR preúčtovala na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	21 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervný fond	315 695	-	-	12 986	328 681
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	101 970				
Nerozdelený zisk minulých rokov	717 432	-	-	246 723	964 155
Neuhradená strata minulých rokov	-		-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	259 709	505 383	-	(259 709)	505 383
SPOLU	22 394 806	505 383	0	0	22 900 189

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	10 000 000	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	279 201	-	-	36 495	315 695
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	-	101 970	-	-	101 970
Nerozdelený zisk minulých rokov	24 035	-	-	693 397	717 432
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	729 892	259 709	-	(729 892)	259 709
SPOLU	12 033 128	10 361 679	-	0	22 394 806

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023****8. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 696	-	(3 696)	-	-
Rezerva na audit	3 696	-	(3 696)	-	-
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Rezerva na audit	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

9. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	108 418	127 944
Krátkodobé záväzky spolu	108 418	127 944
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	84 838 252	119 698 561
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	22 630 000	29 457 000
Dlhodobé záväzky spolu	107 468 252	149 155 561
Vydané dlhopisy	58 591 076	49 616 085
Krátkodobé finančné výpomoci spolu	58 591 076	49 616 085

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023****Krátkodobé záväzky** vo výške 108 418 EUR sú tvorené z:

- neuhradených faktúr na konci účtovného obdobia v sume 8 446 EUR,
- záväzkov z derivátových operácií v sume 99 972 EUR.

Dlhodobý záväzok vo výške 107 468 252 EUR je záväzok z dlhopisov Penta Real Estate, Bory Mall a Masaryk Station vydaných Privatbankou, a.s.:

Dlhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Bory Mall I/2021, splatnosť 20.decembra 2024, istina 4 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate I/2022, splatnosť 14.januára 2028, istina 4 457 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public I/2022, splatnosť 28.februára 2025, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnosť 21.marca 2027, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Masaryk Station II/2022, splatnosť 11.apríla 2026, istina 5 456 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnosť 24.mája 2027, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate III/2022, splatnosť 6.júla 2025, istina 9 876 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public VII/2022, splatnosť 18.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate IV/2022, splatnosť 27.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public VIII/2022, splatnosť 15.augusta 2025, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnosť 26.augusta 2028, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Masaryk Station III/2022, splatnosť 5.septembra 2028, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public X/2022, splatnosť 10.októbra 2025, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnosť 26.októbra 2028, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2022, splatnosť 17.októbra 2025, istina 50 000 000 CZK,
Dlhopis Penta Real Estate Public CZK III/2022, splatnosť 2.decembra 2025, istina 100 000 000 CZK,
Dlhopis Penta Real Estate Public CZK I/2023, splatnosť 28.marca 2026, istina 150 000 000 CZK,
Dlhopis Penta Real Estate Public CZK III/2022, splatnosť 2.decembra 2025, istina 100 000 000 CZK.

Krátkodobé finančné výpomoci

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate sú splatné v roku 2023, ich hodnota k 30.06.2023 je 58 591 076 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023****10. VYDANÉ DLHOPISY**

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 30. júnu 2023

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
Penta RE VI/2021	1 000	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Bory Mall I/2021	1 000	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024
Penta RE I/2022	1 000	8 000	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP II/2022	1 000	5 000	100 %	3,30 %	21.03.2024
Penta RE Public III/2022	1 000	5 000	100 %	4,05 %	21.03.2027
Penta Masaryk Station I/2022	1 000	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Penta Masaryk Station II/2022	1 000	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta RE Public IV/2022	1 000	10 000	100 %	3,30 %	23.05.2024
Penta RE Public V/2022	1 000	10 000	100 %	4,05 %	24.05.2027
Masaryk Station I/2022	1 000	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Masaryk Station II/2022	1 000	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP IV/2022	1 000	10 000	100 %	3,30 %	23.05.2024
Penta REP V/2022	1 000	10 000	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE III/2022	1 000	10 000	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VII/2022	1 000	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000	10 000	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000	10 000	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000	10 000	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta REP X/2022	1 000	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XI/2022	1 000	5 000	100 %	5,80 %	26.10.2028
Penta REP CZK I/2022	50 000	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025
Penta REP CZK I/2023	50 000	3 000	100 %	8,25 %	28.03.2026
Penta REP CZK II/2023	50 000	3 000	100 %	8,25 %	15.06.2026

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Stav k 31.12.2022

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
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
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 CZK	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025

11. VÝNOSY A NÁKLADY**11.1 Výnosy**

Informácie o výnosoch

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Názov položky	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2023	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. jún 2022
Finančné výnosy, z toho:	5 185 465	2 087 868
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	4 154 750	1 362 647
Bankové úroky	89 964	6 614
Kurzové zisky	304 187	66 694
Výnosy z derivátových operácií	366 393	19 342
Ostatné finančné výnosy	270 171	632 571

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 270 171 EUR.

11.2 Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2023	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. jún 2022
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	13 107	66 548
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	12 854	66 548
Audit	-	-
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	7 510	1 976
Náklady na finančné služby	-	-
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	5 070	28 357
Právne služby	261	35 776
Ostatné služby	13	439
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	253	-
Spotreba materiálu	-	-
Ostatné dane a poplatky	253	-
Finančné náklady, z toho:	4 649 803	1 891 496
Úroky z vydaných dlhopisov	3 798 485	1 184 638
Kurzové straty	320 014	63 526
Náklady na derivátové operácie	236 780	4 511
Ostatné náklady na finančnú činnosť	294 524	638 821

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou Penta Investments, o.z. a služieb Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s.

Úroky vo výške 3 798 485 EUR predstavujú úroky z emisií verejne obchodovateľných dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 292 579 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov a suma 1 945 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežného účtu.

12. DANE Z PRÍJMOV

Daň z príjmov vykázaná v tejto priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2023, resp. 30. júna 2022 zahŕňa nasledovné komponenty:

Názov položky	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2022	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2021
Splatná daň z príjmov	17 172	1 254
Odložená daň z príjmov	-	-
Daň z príjmov spolu	17 172	1 254

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva a ani žiadne podsúvahové položky.

14. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria členovia štatutárneho orgánu, materská spoločnosť a ostatné spoločnosti v skupine Penta.

Obchody medzi spriaznenými osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		30. jún 2023	31. december 2022
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	záväzky	6 109	15 016
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	pohľadávky	-	-
Privatbanka, a.s.	bankové účty	1 740 926	3 700 012
Privatbanka, a.s.	záväzky	18 892	96 209

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky k priebežnej neauditovanej účtovnej závierke za obdobie 6 mesiacov, končiace 30. júna 2023**

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2023	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2022
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady - služby v skupine	7 510	1 976
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	89 964	144
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	933	1 149
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady – poplatky za emisiu dlhopisov	292 579	636 616

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		30. jún 2023	31. december 2022
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	179 505 162	191 605 013
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	170 889	943 102

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2022	Obdobie 6 mesiacov končiace 30. júna 2021
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	4 154 750	684 626
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	270 171	-

15. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. júni 2023 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI**

Penta RE Funding II, s.r.o.

za rok končiaci 31. decembra 2022

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Ako sa uvádza v poznámke 1. účtovnej závierky, Spoločnosť je len financujúcou spoločnosťou spoločností skupiny PENTA a jej schopnosť splácať svoje záväzky v lehote ich splatnosti úplne závisí od vymožitelnosti pohľadávok voči spoločnostiam skupiny PENTA. Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť podmienený.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

BDO Audit

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



6. marca 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

M. Bombalová
Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA
Licencia UDVA č. 1004



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4 IČO 4 5 9 7 1 4 2 1 SK NACE 6 4 . 9 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P e n t a R E F u n d i n g I I , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA PSČ 8 5 1 0 1 Obec BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ PETRŽALKA	Číslo 2 5
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti Z a p í s a n á v O R S K n a O k r e s n o m s ú d e B A I , o d d S r o . V I . č í s l o 6 9 9 5 2 / B	
Telefónne číslo 0 9 1 1 6 7 9 7 6 9	Faxové číslo
E-mailová adresa	

Zostavená dňa:

2 7 . 0 2 . 2 0 2 3

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2 2 1 2 9 8 0 9 2	2 2 1 2 9 8 0 9 2	
					5 9 7 2 1 1 2 1
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 4 2 1 5 0 2 3 2	1 4 2 1 5 0 2 3 2	
					3 6 5 1 0 8 8 0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok sučet (r. 22 až r. 32)	21	1 4 2 1 5 0 2 3 2	1 4 2 1 5 0 2 3 2	3 6 5 1 0 8 8 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	1 4 2 1 5 0 2 3 2	1 4 2 1 5 0 2 3 2	3 6 5 1 0 8 8 0
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	7 9 1 4 7 4 4 3	7 9 1 4 7 4 4 3	2 3 2 1 0 2 4 1
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		7 5 4 4 4 6 1 3	7 5 4 4 4 6 1 3
					2 2 8 5 5 0 6 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		9 4 3 1 0 2	9 4 3 1 0 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55		9 4 3 1 0 2	9 4 3 1 0 2
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	4 9 4 5 4 7 8 0	4 9 4 5 4 7 8 0	2 0 1 7 6 0 6 5
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	1 7 6 1 6 7	1 7 6 1 6 7	2 4 5 9 9 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	1 4 8 6 3 7	1 4 8 6 3 7	
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 4 7 2 1 9 2 7	2 4 7 2 1 9 2 7	2 4 3 3 0 0 0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 7 0 2 8 3 0	3 7 0 2 8 3 0	3 5 5 1 7 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 8 6	5 8 6	3 4 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 7 0 2 2 4 4	3 7 0 2 2 4 4	3 5 4 8 3 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 1 7	4 1 7	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	4 1 7	4 1 7	

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 2 1 2 9 8 0 9 2	5 9 7 2 1 1 2 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 2 3 9 4 8 0 6	1 2 0 3 3 1 2 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 1 0 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 1 0 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 1 5 6 9 5	2 7 9 2 0 1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 1 5 6 9 5	2 7 9 2 0 1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	1 0 1 9 7 0	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	1 0 1 9 7 0	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	7 1 7 4 3 2	2 4 0 3 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	7 1 7 4 3 2	2 4 0 3 5
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 5 9 7 0 9	7 2 9 8 9 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 9 8 9 0 3 2 8 6	4 7 6 8 7 9 9 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 4 9 1 5 5 5 6 1	2 7 5 0 0 0 0 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	1 4 9 1 5 5 5 6 1	2 7 5 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 2 7 9 4 4	1 5 0 0 7 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 1 1 2 5 3	1 5 0 0 7 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 1 1 2 2 4	1 4 9 0 4 5
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 9	1 0 3 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	1 6 6 9 1	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 6 9 6	3 3 6 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 6 9 6	3 3 6 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140	4 9 6 1 6 0 8 5	2 0 0 3 4 5 5 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 0 0 9 9 6 9	1 8 5 9 6 9 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 2 9 9 5 4	2 3 8 7 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 2 8 1 6 5	2 3 8 3 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	6 6	3 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 7 2 3	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 2 9 9 5 4	- 2 3 8 7 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 1 2 8 1 6 5	- 2 3 8 3 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 2 7 8 4 9 0	1 8 5 9 6 9 8
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 6 8 5 7 9 3	1 3 6 1 3 7 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	4 6 8 5 7 9 3	1 3 6 1 3 7 6
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 6 4 6 6 1	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	1 0 3 8 6 0	
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	2 3 2 4 1 7 6	4 9 8 3 2 2
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	6 8 1 6 7 5 2	9 1 0 8 0 6
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	4 0 9 0 1 0 2	4 0 9 0 3 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	4 0 9 0 1 0 2	4 0 9 0 3 5
O.	Kurzové straty (563)	52	2 4 5 5 8 8	
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	3 0 8 0 6	
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 4 5 0 2 5 6	5 0 1 7 7 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	4 6 1 7 3 8	9 4 8 8 9 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 3 1 7 8 4	9 2 5 0 2 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	7 2 0 7 5	1 9 5 1 3 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	7 2 0 7 5	1 9 5 1 3 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	2 5 9 7 0 9	7 2 9 8 9 2

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Obchodné meno a sídlo	Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.) Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Dátum založenia	12. január 2011
Dátum vzniku (podľa Obchodného registra)	12. január 2011
Hospodárska činnosť	1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), 2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, 3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, 4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby, 5. prenájom hnuteľných vecí, 6. prieskum trhu a verejnej mienky, 7. reklamné a marketingové služby, 8. uskutočňovanie stavieb a ich zmien, 9. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, 10. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, 11. sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Spoločnosť je primárne založená za účelom získavania externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta ako celku. Z tohto dôvodu je významne závislá od návratnosti úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje iným spoločnostiam skupiny Penta a úrokov z nich. Ak by skupina Penta ako celok nedosahovala výsledky postačujúce prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

V roku 2022 boli zapísané nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

Zmena výšky základného imania:

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

Spoločnosť zaväzuje súhlasným prejavom vôle vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Konateľ sa podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2022: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a k 31. decembru 2022 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Aktionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	21 000 000	100	100	100
Spolu	21 000 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus a konsolidujúca účtovná jednotka, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku je Penta Investments Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.
2. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
3. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2021 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 16. júna 2022.
4. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
5. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
6. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka,

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 a 2021 sú nasledovné:

a) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

d) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

e) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania.

h) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

i) Daň z príjmov splatná

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

j) Daň z príjmov odložená

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

k) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Prírastky	-	-	-	166 163 249	-	-	-	166 163 249
Úbytky	-	-	-	(11 388 073)	-	-	-	(11 388 073)
Presuny	-	-	-	(49 135 824)	-	-	-	(49 135 824)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232

Na riadku dlhodobých pôžičiek účtovnej jednotky v konsolidovanom celku, Spoločnosť eviduje nasledovné pôžičky voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 6 pôžičiek vo výške 39 737 882 EUR, splatných v priebehu roka 2024, s úrokovou sadzbou v rozpätí 1,5425 – 4,125 % p.a.,
- B. 7 pôžičiek vo výške 40 678 028 EUR, splatných v priebehu roka 2025, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,725 – 6,71 % p.a.,
- C. 3 pôžičky vo výške 32 770 822 EUR, splatné v priebehu roka 2026, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,51 – 4,625 % p.a.,
- D. 2 pôžičky vo výške 3 939 520 EUR, splatné v priebehu roka 2027, s úrokovou sadzbou 4,225 % p.a.,
- E. 4 pôžičky vo výške 25 023 980 EUR, splatné v priebehu roka 2028, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,625 – 6,175 % p.a.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Podie- lové CP a podie- ly v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoloč- nosti s podstat- ným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostat ný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta- - rávan ý DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	56 637 134	-	-	-	56 637 134
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	(20 126 254)	-	-	-	(20 126 254)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****5. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2022 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2022

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	50 397 882	-	50 397 882
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	176 167	-	176 167
Pohľadávky z derivátových operácií	148 637	-	148 637
Iné pohľadávky	24 721 927	-	24 721 927
Krátkodobé pohľadávky spolu	75 444 613	-	75 444 613

31. december 2021

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	20 176 065	-	20 176 065
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	245 997	-	245 997
Pohľadávky z derivátových operácií	-	-	-
Iné pohľadávky	2 433 000	-	2 433 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	22 855 062	-	22 855 062

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	75 444 613	22 855 062
Krátkodobé pohľadávky spolu	75 444 613	22 855 062

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 75 444 613 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 943 102 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu poplatku neuhradeného k 31.12.2022 za umiestnenie dlhopisov.
 - Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 49 454 780 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
 - A: 7 pôžičiek vo výške 48 477 564 EUR, splatné v priebehu roka 2023, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,655 – 4,175 % p.a.
 - B: nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, vo výške 977 216 EUR, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
 - Daňové pohľadávky vo výške 176 167 EUR.
 - Pohľadávky z derivátových operácií vo výške 148 637 EUR.
 - Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 24 721 927 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov:
 - o Penta Real Estate Public CZK I/ 2022 vo výške 12 950 000 CZK (536 988 EUR),
 - o Penta Real Estate Public CZK II/ 2022 vo výške 8 550 000 CZK (354 536 EUR),
 - o Penta Real Estate Public CZK III/ 2022 vo výške 73 250 000 CZK (3 037 403 EUR),
 - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2022 vo výške 2 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR III/ 2022 vo výške 2 609 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR IV/ 2022 vo výške 1 642 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR V/ 2022 vo výške 8 417 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 vo výške 846 000 EUR,
 - o Penta Real Estate EUR IV/ 2022 vo výške 1 818 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR IX/ 2022 vo výške 2 996 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 vo výške 2 463 000 EUR.
- Predmetné dlhopisy k 31. decembru 2022 neboli umiestnené.

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	586	347
Bežné bankové účty	21 555	354 832
Termínované vklady	3 680 689	-
Spolu	3 702 830	355 179

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	417	0
Úroky z termínovaného vkladu v Privatbanke, a.s.	417	0

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 21 000 000 EUR a bolo v plnej výške splatené.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2021:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	729 892
Použitie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	36 495
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	693 397
Spolu	729 892

Spoločnosť dňa 16. júna 2022, na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, rozdelila zisk z roku 2021 nasledovne:

- sumu 36 495 EUR použila na doplnenie zákonného rezervného fondu,
- sumu 693 397 EUR preúčtovala na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	10 000 000	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	279 201	-	-	36 495	315 695
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	-	101 970	-	-	101 970
Nerozdelený zisk minulých rokov	24 035	-	-	693 397	717 432
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	729 892	259 709	-	(729 892)	259 709
SPOLU	12 033 128	10 361 679	-	0	22 394 806

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervný fond	209 036	-	-	70 165	279 201
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	5 990 908	-	(7 300 000)*	1 333 127	24 035
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 403 292	729 892	-	(1 403 292)	729 892
SPOLU	18 603 236	729 892	(7 300 000)	0	12 033 128

*Na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, zo dňa 14. septembra 2021, bol vyplatený podiel na zisku vo výške 7 300 000 EUR z nerozdeleného zisku minulých rokov.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Rezerva na audit *	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2023.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	-	3 360	-	-	3 360
Rezerva na audit	-	3 360	-	-	3 360
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	127 944	150 077
Krátkodobé záväzky spolu	127 944	150 077
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	119 698 561	27 500 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	29 457 000	-
Dlhodobé záväzky spolu	149 155 561	27 500 000
Vydané dlhopisy	49 616 085	20 034 556
Krátkodobé finančné výpomoci spolu	49 616 085	20 034 556

Krátkodobé záväzky vo výške 127 944 EUR sú tvorené z:

- neuhradených faktúr na konci účtovného obdobia v sume 111 253 EUR,
- záväzkov z derivátových operácií v sume 16 691 EUR.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Dlhodobý záväzok vo výške 149 155 561 EUR je záväzok z dlhopisov vydaných Privatbankou, a.s.:

Dlhopis Penta Real Estate V/2021, splatnosť 19.októbra 2024, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Bory Mall I/2021, splatnosť 20.decembra 2024, istina 4 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate I/2022, splatnosť 14.januára 2028, istina 4 457 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public I/2022, splatnosť 28.februára 2025, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public II/2022, splatnosť 21.marca 2024, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnosť 21.marca 2027, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Masaryk Station I/2022, splatnosť 25.marca 2024, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Masaryk Station II/2022, splatnosť 11.apríla 2026, istina 5 456 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public IV/2022, splatnosť 23.mája 2024, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnosť 24.mája 2027, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate III/2022, splatnosť 6.júla 2025, istina 9 876 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public VII/2022, splatnosť 18.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate IV/2022, splatnosť 27.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public VIII/2022, splatnosť 15.augusta 2025, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnosť 26.augusta 2028, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Masaryk Station III/2022, splatnosť 5.septembra 2028, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public X/2022, splatnosť 10.októbra 2025, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnosť 26.októbra 2028, istina 5 000 000 EUR.
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK I/2022, splatnosť 6.apríla 2024, istina 100 000 000 CZK (4 146 625 EUR),
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2022, splatnosť 17.októbra 2025, istina 50 000 000 CZK (2 073 311 EUR),
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK III/2022, splatnosť 2.decembra 2025, istina 100 000 000 CZK (4 146 625 EUR).

Krátkodobé finančné výpomoci

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate a Penta Real Estate Public sú splatné v roku 2023, ich hodnota k 31.12.2022 je 49 616 085 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

11. VYDANÉ DLHOPISY

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2022

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
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

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
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 CZK	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025

Stav k 31.12.2021

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
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

12. VÝNOSY A NÁKLADY**12.1 Výnosy**

Informácie o výnosoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	7 278 490	1 859 698
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	4 638 692	1 361 368
Bankové úroky od prepojených účtovných jednotiek	47 101	8
Kurzové zisky	164 661	-
Výnosy z derivátových operácií	103 860	-
Ostatné finančné výnosy	2 324 176	498 322

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:

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

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 2 450 256 EUR.

11.2 Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	129 954	23 870
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	128 165	23 837
Audit	3 696	6 360
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	18 392	2 925
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	68 379	13 312
Právne služby	37 083	1 236
Ostatné služby	615	4
Ostatné dane a poplatky	66	33
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 723	-
Spotreba materiálu	-	-
Ostatné pokuty a penále	1 723	-
Finančné náklady, z toho:	6 816 752	910 806
Úroky z vydaných dlhopisov	4 090 102	409 035
Kurzové straty	245 588	-
Náklady na derivátové operácie	30 806	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 446 495	501 139
Bankové poplatky	3 761	632

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. a právneho poradenstva od spoločnosti Dentos Europe CS LLP, organizačná zložka.

Úroky vo výške 4 090 102 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 2 446 495 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov. Suma 3 761 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežných bankových účtov v Privatbanke, a.s. a Komerční banke, a.s.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****13. DANE Z PRÍJMOV**

Sadzba dane z príjmov pre rok 2022 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	331 784	X	X	925 022	X	X
Teoretická daň	X	69 675	21 %	X	194 255	21 %
Daňovo neuznané náklady	20 464	4 297	21 %	4 169	875	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	(51 270)	(10 767)	21 %	(9)	(2)	21 %
Umorenie daňovej straty	-	-	21 %	-	-	21 %
Spolu	300 978	63 205	21 %	925 182	195 128	21 %
Odpočítanie v minulosti zaplatenej daňovej licencie	X	-	X	X	-	X
Splatná daň z príjmov	X	63 205	X	X	195 128	X
Zrážková daň z bankových úrokov	46 683	8 870	19 %	9	2	19 %
Odložená daň z príjmov	X	-	X	X	-	X
Celková daň z príjmov	X	72 075	X	X	195 130	X

14. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva a ani žiadne podsúvahové položky.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2017 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

15. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria členovia štatutárneho orgánu, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s. r. o.	záväzky	-	809
Penta Investments, s. r. o.	náklady - služby v skupine	-	2 925
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	záväzky	15 016	-
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady - služby v skupine	18 392	-
Privatbanka, a.s.	bankové účty	3 700 012	354 831
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	47 101	9
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	2 304	632
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady	2 447 367	501 139
Privatbanka, a.s.	záväzky	96 209	148 236
Penta Investments Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	-	-
Penta Investments Limited	výnosové úroky z pôžičky	-	1 024 051
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	191 605 013	56 550 253
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	943 102	136 692
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	2 324 176	498 322
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	4 638 692	337 317

16. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI
Penta RE Funding II, s.r.o.
za rok končiaci 31. decembra 2021**

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Ako sa uvádza v poznámke 1. priloženej účtovnej závierky, Spoločnosť je len financujúcou spoločnosťou skupiny PENTA a jej schopnosť splácať svoje záväzky v lehote ich splatnosti úplne závisí od vymožitelnosti pohľadávok voči spoločnostiam skupiny PENTA. Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť podmienený.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

BDO Audit

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



Lucia Cveková

Ing. Lucia CVEKOVÁ
Licencia SKAU č. 1167



8. marca 2022
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 3 1 7 3 0 6 4	X riadna	X malá	od 1 2 0 2 1
IČO			Za obdobie
4 5 9 7 1 4 2 1	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 2 1
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
6 4 . 9 2 . 0			od 1 2 0 2 0
			do 1 2 2 0 2 0

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P e n t a R E F u n d i n g I I , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D I G I T A L P A R K I I , E I N S T E I N O V A 2 5

Číslo

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A - M E S T S K Á Č A S Ť P E T R Ž A L K A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Z a p í s a n á v O R S K n a O k r e s n o m s ú d e B A
I , o d d S r o . v l . č í s l o 6 9 9 5 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

+ 4 2 1 2 5 7 7 8 8 1 4 0

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 3 . 0 3 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		5 9 7 2 1 1 2 1	5 9 7 2 1 1 2 1
					3 8 8 5 3 6 5 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		3 6 5 1 0 8 8 0	3 6 5 1 0 8 8 0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	3 6 5 1 0 8 8 0	3 6 5 1 0 8 8 0	
A.III. 1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	3 6 5 1 0 8 8 0	3 6 5 1 0 8 8 0	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 3 2 1 0 2 4 1	2 3 2 1 0 2 4 1	3 8 8 5 3 6 5 4
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		2 2 8 5 5 0 6 2	2 2 8 5 5 0 6 2
					3 8 7 9 9 0 0 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		2 0 1 7 6 0 6 5	2 0 1 7 6 0 6 5
					3 8 5 9 1 9 5 0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		2 4 5 9 9 7	2 4 5 9 9 7
					2 0 7 0 5 9
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		2 4 3 3 0 0 0	2 4 3 3 0 0 0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 5 5 1 7 9	3 5 5 1 7 9	
					5 4 6 4 5
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 4 7	3 4 7	
					5 5 3
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 5 4 8 3 2	3 5 4 8 3 2	
					5 4 0 9 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 9 7 2 1 1 2 1	3 8 8 5 3 6 5 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 2 0 3 3 1 2 8	1 8 6 0 3 2 3 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 1 0 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 1 0 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 7 9 2 0 1	2 0 9 0 3 6
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 7 9 2 0 1	2 0 9 0 3 6
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	2 4 0 3 5	5 9 9 0 9 0 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 4 0 3 5	5 9 9 0 9 0 8
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení /+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	7 2 9 8 9 2	1 4 0 3 2 9 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 7 6 8 7 9 9 3	2 0 2 5 0 4 1 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 7 5 0 0 0 0 0	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	2 7 5 0 0 0 0 0	
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 5 0 0 7 7	5 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 0 0 7 7	5 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 4 9 0 4 5	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 0 3 2	5 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 3 6 0	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 3 6 0	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140	2 0 0 3 4 5 5 6	2 0 2 5 0 3 6 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 8 5 9 6 9 8	3 3 4 2 8 8 3
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 3 8 7 0	4 7 8 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 8 3 7	4 7 8 2
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 3	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 3 8 7 0	- 4 7 8 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 2 3 8 3 7	- 4 7 8 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 8 5 9 6 9 8	3 3 4 2 8 8 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 3 6 1 3 7 6	3 3 4 2 8 8 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 3 6 1 3 7 6	3 3 4 2 8 8 3
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	4 9 8 3 2 2	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	9 1 0 8 0 6	1 5 6 2 6 9 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	4 0 9 0 3 5	1 5 5 7 3 1 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	4 0 9 0 3 5	1 5 5 7 3 1 5
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 0 1 7 7 1	5 3 8 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	9 4 8 8 9 2	1 7 8 0 1 8 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	9 2 5 0 2 2	1 7 7 5 4 0 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 9 5 1 3 0	3 7 2 1 1 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 9 5 1 3 0	3 7 2 1 1 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	7 2 9 8 9 2	1 4 0 3 2 9 2

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Obchodné meno a sídlo	Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.) Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Dátum založenia	12. január 2011
Dátum vzniku (podľa Obchodného registra)	12. január 2011
Hospodárska činnosť	1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), 2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, 3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, 4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby, 5. prenájom hnuteľných vecí, 6. prieskum trhu a verejnej mienky, 7. reklamné a marketingové služby, 8. uskutočňovanie stavieb a ich zmien, 9. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, 10. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, 11. sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Spoločnosť je primárne založená za účelom získavania externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta ako celku. Z tohto dôvodu je významne závislá od návratnosti úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje iným spoločnostiam skupiny Penta a úrokov z nich. Ak by skupina Penta ako celok nedosahovala výsledky postačujúce prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

V roku 2021 boli zapísané nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

Zmena názvu spoločnosti:

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

Zmena spoločníka:

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

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

Spoločnosť zaväzuje súhlasným prejavom vôle vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Konateľ sa podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2021: Ing. Peter Matula, Ing. Barbora Havlíková (rodená Sotulárová), Ing. Marek Hvožďara, Ing. Adam Polák.

Spoločnosť nemala počas roka 2021 a k 31. decembru 2021 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	11 000 000	100	100	100
Spolu	11 000 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus a konsolidujúca účtovná jednotka, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku je Penta Investments Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.
2. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
3. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2020 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 26. mája 2021.
4. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
5. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
6. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2021 a 2020 sú nasledovné:

a) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

d) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

e) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyazuje ako zmeny základného imania.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

h) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

i) Daň z príjmov splatná

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

j) Daň z príjmov odložená

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

k) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podieľové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	56 637 134	-	-	-	56 637 134
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	(20 126 254)	-	-	-	(20 126 254)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

Na riadku dlhodobých pôžičiek účtovnej jednotky v konsolidovanom celku, Spoločnosť eviduje nasledovné pôžičky voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 3 500 000 EUR, splatná 18. apríla 2023, úroková sadzba 3,655 % p.a.
- B. 2 799 000 EUR, splatná 27. júna 2023, úroková sadzba 3,755 % p.a.
- C. 10 000 000 EUR, splatná 19. októbra 2024, úroková sadzba 3,825 % p.a.
- D. 4 000 000 EUR, splatná 20. decembra 2024, úroková sadzba 4,125 % p.a.
- E. 4 468 000 EUR, splatná 16. novembra 2026, úroková sadzba 4,625 % p.a.
- F. 11 743 880 EUR, splatná 23. novembra 2026, úroková sadzba 3,51 % p.a.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Podie- lové CP a podie- ly v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoloč- nosti s podstat- ným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostat- ný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta- - rávan ý DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	79 823 469	-	-	-	79 823 469
Prírastky	-	-	-	2 563 480	-	-	-	2 563 480
Úbytky	-	-	-	(34 190 000)	-	-	-	(34 190 000)
Presuny	-	-	-	(48 196 949)	-	-	-	(48 196 949)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	79 823 469	-	-	-	79 823 469
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

5. POHLÁDÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2021 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2021

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	20 176 065	-	20 176 065
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	245 997	-	245 997
Iné pohľadávky	2 433 000	-	2 433 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	22 855 062	-	22 855 062

31. december 2020

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	38 591 950	-	38 591 950
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	207 059	-	207 059
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	38 799 009	-	38 799 009

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	22 855 062	38 799 009
Krátkodobé pohľadávky spolu	22 855 062	38 799 009

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 22 855 062 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 136 692 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhradeného poplatku za umiestnenie dlhopisov EUR.
- Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 20 039 373 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
A: 19 908 476 EUR, splatná 4. augusta 2022 s úrokovou sadzbou 3,975 % p.a.
B: 130 897 EUR nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
- Daňové pohľadávky vo výške 245 997 EUR.
- Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 2 433 000 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov Penta Real Estate EUR VI/2021 vo výške 532 000 EUR, Penta Real Estate EUR VII/2021 vo výške 1 901 000 EUR. Predmetné dlhopisy k 31. decembru neboli umiestnené.

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	347	553
Bežné bankové účty	354 832	54 092
Spolu	355 179	54 645

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 11 000 000 EUR a bolo v plnej výške splatené.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2020:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	1 403 292
Použitie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	70 165
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 333 127
Spolu	1 403 292

Spoločnosť dňa 26. mája 2021, na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, rozdelila zisk z roku 2020 nasledovne:

- sumu 70 165 EUR použila na doplnenie zákonného rezervného fondu,
- sumu 1 333 127 EUR preúčtovala na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervný fond	209 036	-	-	70 165	279 201
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	5 990 908	-	(7 300 000)*	1 333 127	24 035
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 403 292	729 892	-	(1 403 292)	729 892
SPOLU	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 individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

*Na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, zo dňa 14. septembra 2021, bol vyplatený podiel na zisku vo výške 7 300 000 EUR z nerozdeleného zisku minulých rokov.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervný fond	100 000	-	-	109 036	209 036
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 919 223	-	-	2 071 685	5 990 908
Neuhrazená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 180 722	1 403 292	-	(2 180 722)	1 403 292
SPOLU	17 199 945	1 403 292	0	0	18 603 362

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	-	3 360	-	-	-
Rezerva na audit	-	3 360	-	-	-
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 200	-	(1 200)	-	-
Rezerva na audit	1 200	-	(1 200)	-	-
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

9. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	150 077	54
Krátkodobé záväzky spolu	150 077	54
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	27 500 000	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	27 500 000	-
Vydané dlhopisy	20 034 556	20 250 364
Krátkodobé finančné výpomoci spolu	20 034 556	20 250 364

Krátkodobé záväzky vo výške 150 077 EUR sú tvorené z faktúr neuhradených na konci účtovného obdobia.

Dlhodobý záväzok vo výške 27 500 000 EUR je záväzok z dlhopisov Penta Real Estate a Bory Mall vydaných Privatbankou, a.s.:

Dlhopis Penta Real Estate IV/ 2021, splatnosť 18.apríla 2023, istina 3 500 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate V/ 2021, splatnosť 19.októbra 2024, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VI/ 2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VII/ 2021, splatnosť 27.júna 2023, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Bory Mall I/ 2021, splatnosť 20.decembra 2024, istina 4 000 000 EUR.

Krátkodobé finančné výpomoci

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate sú splatné v roku 2022, ich hodnota k 31.12.2021 je 20 034 556 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

10. VYDANÉ DLHOPISY

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2021

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
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 k 31.12.2020

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
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

Informácie o výnosoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	1 859 698	3 342 883
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	1 361 368	3 342 850
Bankové úroky	8	33
Ostatné finančné výkazy	498 322	-

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:

- Penta Investments Limited vo výške 1 024 051 EUR,
- Penta Real Estate Holding Limited vo výške 337 317 EUR,
- Privatbanky, a. s., z bežného účtu, vo výške 8 EUR.

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 498 322 EUR.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

11.2 Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	23 870	4 782
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	23 837	4 782
Audít	6 360	-
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	2 925	3 570
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	13 312	510
Právne služby	1 236	694
Ostatné služby	4	8
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	33	-
Spotreba materiálu	-	-
Ostatné dane a poplatky	33	-
Finančné náklady, z toho:	910 806	1 562 699
Úroky z vydaných dlhopisov	409 035	1 557 315
Úroky z bankového úveru	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	501 771	5 384

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou Penta Investments, s.r.o. a služieb Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s.

Úroky vo výške 409 035 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 501 139 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov a suma 632 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežného účtu.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

12. DANE Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2020 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	925 022	X	X	1 775 402	X	X
Teoretická daň	X	194 255	21 %	X	372 834	21 %
Daňovo neuznané náklady	4 169	875	21 %	-	-	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	(9)	(2)	21 %	(3 478)	(730)	21 %
Umorenie daňovej straty	-	-	21 %	-	-	21 %
Spolu	925 182	195 128	21 %	1 771 324	372 104	21 %
Odpočítanie v minulosti zaplatenej daňovej licencie	X	-	X	X	-	X
Splatná daň z príjmov	X	195 128	X	X	372 104	X
Zrážková daň z bankových úrokov	9	2	19 %	33	6	19 %
Odložená daň z príjmov	X	-	X	X	-	X
Celková daň z príjmov	X	195 130	X	X	372 110	X

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva a ani žiadne podsúvahové položky.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2021 daňové priznania spoločnosti za roky 2016 až 2021 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

14. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria členovia štatutárneho orgánu, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s. r. o.	pohľadávky	-	-
Penta Investments, s. r. o.	záväzky	809	-
Penta Investments, s. r. o.	náklady - služby v skupine	2 925	3 570
Privatbanka, a.s.	bankové účty	354 831	54 092
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	9	33
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	632	338
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady	501 139	5 046
Privatbanka, a.s.	záväzky	148 236	-
Penta Investments Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	-	38 591 319
Penta Investments Limited	výnosové úroky z pôžičky	1 024 051	3 342 850
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	56 550 253	-
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	136 692	-
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	498 322	-
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	337 317	-

15. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosť na začiatku roka 2022 emitovala ďalšie dlhopisy:

Dňa 14. januára 2022 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate EUR I/2022 vo výške 8 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 4,50 % p.a., so splatnosťou 14. januára 2028,
Dňa 28. februára 2022 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate Public EUR I/2022 vo výške 5 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 3,55 % p.a., so splatnosťou 28.2.2025.

Po 31. decembri 2021 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

EMITENT

Penta RE Funding II, s. r. o.

Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR A ADMINISTRÁTOR EMISIE

Privatbanka, a.s.

Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika

ZÁSTUPCA PRE ZABEZPEČENIE

Privatbanka, a.s.

Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika