

## Emisné podmienky Dlhopisu Penta Real Estate EUR V/2025

<b>Označenie emitenta:</b>	Penta RE Funding II, s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 69952/B, LEI identifikátor: 097900BHKT0000085550 (ďalej len "emitent")
<b>Názov dlhopisov:</b>	Dlhopis Penta Real Estate EUR V/2025 (ďalej jednotlivo ako „dlhopis“ a spoločne ako „dlhopisy“)
<b>ISIN:</b>	SK4000027462
<b>Druh a forma dlhopisov:</b>	zabezpečené dlhopisy na doručiteľa
<b>Podoba dlhopisov:</b>	zaknihované cenné papiere
<b>Menovitá hodnota jedného dlhopisu:</b>	1 000 EUR
<b>Minimálna investícia na jedného prvnadobúdateľa:</b>	100 000 EUR v menovitej hodnote dlhopisov
<b>Počet kusov dlhopisov:</b>	10 000
<b>Najvyššia suma menovitých hodnôt vydaných dlhopisov</b>	10 000 000 EUR
<b>Dátum emisie:</b>	12.06.2025
<b>Termín splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov:</b>	12.06.2027; po uvedenom termíne sa dlhopisy nebudú úročiť.
<b>Právny poriadok, podľa ktorého sú dlhopisy vydané:</b>	Právny poriadok Slovenskej republiky
<b>Status dlhopisov:</b>	Nepodriadené, zabezpečené v zmysle §20b zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o dlhopisoch“)
<b>Forma a spôsob zabezpečenia:</b>	Ručiteľským vyhlásením spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísanou v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu Cyperskej republiky pod registračným číslom HE 295402 v prospech majiteľov dlhopisov.
<b>Podmienky predčasného splatenia menovitej hodnoty dlhopisov a vyplatenia pomernej časti výnosu dlhopisov:</b>	<p>Emitent si vyhradzuje možnosť predčasného splatenia menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej „predčasné splatenie“) za nasledovných podmienok:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. K predčasnému splateniu môže dôjsť len v niektorom z nasledovných dní: 12.06.2026 a 12.12.2026 (ďalej „dni určené na predčasné splatenie“).</li><li>2. Využitie možnosti predčasného splatenia emitent oznámi prostredníctvom periodickej tlače s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcej burzové správy.</li><li>3. Termín predčasnej splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov nastane:<ol style="list-style-type: none"><li>a) v deň, ktorý emitent určí v oznámení podľa bodu 2, 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;</li><li>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 predčasnej splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov</li></ol></li></ol>

(ďalej „termín predčasnej splatnosti“); tým nie je dotknutý bod 5.

4. V prípadoch, na ktoré sa nevzťahuje bod 3 písm. a) alebo b), platí, že k využitiu možnosti predčasného splatenia emitentom nedošlo.
5. Ak termín predčasnej splatnosti určený podľa bodu 3 prípadne 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 dlhopisov určenú spôsobom podľa odseku „Spôsob určenia výnosu dlhopisov“ týchto emisných podmienok.
7. Dlhopisy sa po ich predčasnom splatení nebudú ďalej úročiť.

**Dátum začiatku vydávania dlhopisov:**

12.06.2025

**Predpokladaná lehota vydávania dlhopisov, spôsob ich vydania:**

Predpokladaná lehota vydávania dlhopisov je od 12.06.2025 do 12.06.2026. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky, na ktorú sa v zmysle článku 1 ods. 4 písm. d) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 o prospekte nevzťahuje povinnosť uverejniť prospekt cenného papiera.

**Spôsob určenia výnosu dlhopisov:**

Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,70 % 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, pričom:

1. počtom dní aktuálneho obdobia sa rozumie skutočný počet dní príslušného (aktuálneho) obdobia medzi aktuálnym termínom výplaty výnosu dlhopisov a bezprostredne predchádzajúcim termínom 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 termín výplaty výnosu dlhopisov a
3. počtom dní aktuálneho roku sa rozumie súčin počtu dní aktuálneho obdobia a počtu termínov výplaty výnosu dlhopisov za aktuálny rok, t.j. báza pre výpočet výnosu je  $\text{Act}/\text{Act}$  podľa pravidla ICMA č.251.

**Emisný kurz dlhopisov:**

Emisný kurz dlhopisov je stanovený na hodnotu 95 až 105 % menovitej hodnoty dlhopisu. Ku každému ďalšiemu dňu počas primárnej ponuky (t.j. najneskôr do konca lehoty vydávania dlhopisov) je príslušný investor – prvonadobúdateľ povinný uhradiť Emitentovi Emisný kurz spolu s čiastkou zodpovedajúcou alikvotnému úrokovému výnosu vyjadrenému ako percentuálna časť z menovitej hodnoty dlhopisu a vypočítaný podľa nasledovného vzorca:

$$AUV = \frac{\left(\frac{5,70\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

Kde:

„AUV“ znamená výsledný alikvotný úrokový výnos.

„PDVO“ znamená skutočný počet dní aktuálneho výnosového obdobia v rámci lehoty vydávania dlhopisov (odo dňa 12.06.2025 do dňa 12.06.2026) medzi: (i) najbližšie nadchádzajúcim termínom výplaty výnosu dlhopisov a (ii) bezprostredne predchádzajúcim termínom výplaty výnosu dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie.

„PDPP“ znamená skutočný počet dní medzi: (i) termínom výplaty výnosu

dlhopisov, ktorý bezprostredne predchádzal dátumu upísania príslušných dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie a (ii) dňom upísania príslušných dlhopisov.

**Termíny výplaty výnosu dlhopisov:**

12.09.2025, 12.12.2025, 12.03.2026, 12.06.2026, 12.12.2026, 12.06.2027. Ak prípadne dátum podľa predchádzajúcej vety 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.

**Dátumy ex-kupónov:**

28.08.2025 (k termínu výplaty výnosu 12.09.2025),  
28.11.2025 (k termínu výplaty výnosu 12.12.2025),  
26.02.2026 (k termínu výplaty výnosu 12.03.2026),  
29.05.2026 (k termínu výplaty výnosu 12.06.2026),  
30.11.2026 (k termínu výplaty výnosu 12.12.2026),  
31.05.2027 (k termínu výplaty výnosu 12.06.2027).

Výplatu výnosu dlhopisu za príslušné obdobie dostane iba ten majiteľ dlhopisu, ktorý bude majiteľom dlhopisu podľa evidencie vedenej Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. v pracovný deň bezprostredne predchádzajúci dátumu ex-kupón.

**Splatenie menovitej hodnoty dlhopisov:**

Emitent splatí celú menovitú hodnotu dlhopisu jednorazovo ku dňu, ktorý je termínom splatnosti menovitej hodnoty dlhopisu, resp. v termíne predčasnej splatnosti. Ak prípadne dátum splatenia menovitej hodnoty dlhopisu na deň, ktorý nie je pracovným dňom, za termín splatenia sa považuje najbližší nasledujúci pracovný deň, pričom majiteľ dlhopisu nemá nárok na úrok alebo akékoľvek iné plnenie za toto odsunutie platby.

**Dátum ex-istina:**

Dátum ex-istina je stanovený na 31.05.2027. V prípade predčasného splatenia dlhopisov dátum ex-istiny zodpovedá poslednému dátumu ex-kupónu predchádzajúcemu dátumu predčasného splatenia menovitej hodnoty dlhopisu. Menovitá hodnota dlhopisu bude vyplatená iba tomu majiteľovi dlhopisu, ktorý bude majiteľom dlhopisu podľa evidencie vedenej Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. v pracovný deň predchádzajúci bezprostredne dátumu ex-istiny.

**Spôsob výplaty výnosu dlhopisov a splatenia menovitej hodnoty dlhopisov:**

Výplata výnosu dlhopisov a splatenie menovitej hodnoty dlhopisov sa uskutoční formou bezhotovostného prevodu na účet majiteľa.

**Platobné miesto pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov:**

Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, LEI identifikátor: 31570020000000004154, pričom uvedené nemá vplyv na spôsob výplaty výnosu dlhopisov a splatenia menovitej hodnoty dlhopisov uvedených vyššie.

**Ručenie:**

Každý majiteľ dlhopisu upísaním alebo kúpou alebo iným nadobudnutím dlhopisu vyjadruje svoj súhlas s tým, že záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosťou PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I CENTER, 2<sup>nd</sup> floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu Cyperskej republiky pod registračným číslom HE 295402, ktoré sa spravuje slovenským právom a v prípade sporov podlieha výhradnej jurisdikcii súdov Slovenskej republiky; ručiteľské vyhlásenie PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED je prístupné majiteľom dlhopisov v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a v sídle emitenta. Majitelia dlhopisov sú oprávnení

uplatniť svoje práva vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia spôsobom a za podmienok v ňom stanovených.

- Vyhlásenie emitenta:** Emitent vyhlasuje, že dlhuje menovitú hodnotu dlhopisu jeho majiteľovi a že údaje uvedené v týchto emisných podmienkach sú úplné, pravdivé a sú v súlade s náležitosťami dlhopisov v zmysle § 3 ods. 1 a 2 zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.
- Závazok emitenta:** Emitent sa zaväzuje splatiť majiteľovi dlhopisu menovitú hodnotu dlhopisu a vyplácať výnos dlhopisu spôsobom a v termínoch stanovených týmito emisnými podmienkami.
- Prevoditeľnosť dlhopisov:** Dlhopisy sú prevoditeľné na nového majiteľa bez obmedzenia.
- Zdaňovanie výnosov dlhopisov:** Výnos dlhopisu bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania výnosov.
- Cieľový trh:** Dlhopis je určený profesionálnym a neprofesionálnym investorom i oprávneným protistranám.
- Je vhodný 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 tohto produktu je ochrana či rast vložených prostriedkov.
- Odporúčaný investičný horizont zodpovedá splatnosti dlhopisu, t.j. do 2 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 nedeclarovali odolnosť voči riziku investície do dlhopisov a nie sú schopní niesť žiadnu stratu vložených prostriedkov.
- Účel použitia peňažných prostriedkov získaných vydaním dlhopisov:** Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou je primárne financovanie spoločností v Skupine Penta Real Estate Holding Limited, ktorá je zároveň ručiteľom emisie a drží a manažuje aktíva všetkých realitných projektov v rámci skupiny Penta.
- Doplňujúce údaje:** Dlhopisy budú vydané na základe právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Práva z dlhopisu sa premieňajú po uplynutí 10 rokov odo dňa ich splatnosti. S dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné, výmenné a iné práva, s výnimkou práv uvedených v emisných podmienkach. Skutočnosti spojené s uplatňovaním práv majiteľov dlhopisov budú zverejňované v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcej burzovej správy v Slovenskej republike a v sídle emitenta. Evidencia dlhopisov bude vedená Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s.
- Upozornenie:** Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky, na ktorú sa v zmysle článku 1 ods. 4 písm. d) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 o prospekte nevzťahuje povinnosť uverejniť prospekt cenného papiera.