

PENTA

REAL ESTATE

Penta RE Funding II, s.r.o.

(společnost s ručením omezeným založená podle práva Slovenské republiky)

Program nabídky dluhopisů pro emisi až do výše 250 000 000 EUR zajištěné zástavním právem k pohledávkám

Společnost Penta RE Funding II, s.r.o., se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III, oddíl Sro, vložka č.: 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550 (dále jen **Emitent**) schválila program nabídky dluhopisů pro vydání dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě všech nesplacených dluhopisů do 250 000 000 EUR (dále jen **Program**), v jehož rámci může průběžně nebo opakovaně vydávat dluhopisy podle slovenského práva ve formě zaknihovaných cenných papírů a ve formě na doručitele (dále jen **Dluhopisy** a každá jednotlivá emise Dluhopisů vydávaná v rámci Programu dále jen **Emise**). Všechny Dluhopisy budou vydány v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, zejména podle zákona č. 530/1990 Zb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o dluhopisech**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o cenných papírech), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o cenných papírech**).

Za závazky z Dluhopisů vydaných v rámci Programu odpovídá pouze Emitent a žádná jiná osoba. Dluhopisy budou vydány jako zajištěné dluhopisy ve smyslu § 20b Zákona o dluhopisech. Závazky Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny zástavním právem k pohledávkám Emitenta za společností Penta Real Estate Holding Limited, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kypr (dále jen **Penta Real Estate Holding**), vyplývající z Rámcové úvěrové smlouvy uzavřené mezi Emitentem jako věřitelem a společností Penta Real Estate Holding jako dlužníkem (**Rámcová úvěrová smlouva**), podle níž Emitent poskytne výnosy z každé Emise na financování aktivit skupiny Penta Real Estate, která se skládá ze společností ovládaných společností Penta Real Estate Holding (dále jen **Skupina**). Závazky Emitenta z Dluhopisů budou rovněž zajištěny zástavním právem k pohledávkám za společností Privatbanka, a.s., se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, jako banky, u které budou vedeny účty Emitenta (dále jen **Privatbanka** a v této funkci dále jen **Banka vedoucí účty**), na které bude Penta Real Estate Holding splácet veškeré splátky úvěrů podle Rámcové úvěrové smlouvy. Kromě výše uvedených zástav nebudou Dluhopisy zajištěny žádným jiným zajištěním. Zástavní právo bude zřízeno ve prospěch Privatbanky jako společného zástupce Majitelů dluhopisů a Agenta pro zajištění (dále jen **Agent pro zajištění**) podle právních předpisů Slovenské republiky a v rozsahu stanoveném podle článku 7 Základního prospektu (Společné podmínky).

Tento dokument vypracovaný Emitentem představuje základní prospekt Dluhopisů vydávaných v rámci Programu (dále jen **Základní prospekt**) a byl vypracován v souladu s článkem 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 (**Nařízení o prospektu**), v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 a v souladu s článkem 25 a přílohami 6, 7, 14, 15 a 22 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 (**Nařízení o prospektu v přenesené pravomoci**).

Základní prospekt byl pravomocně schválen Národní bankou Slovenska (dále jen NBS) rozhodnutím ze dne 25. září 2025 jako příslušným orgánem Slovenské republiky podle § 120 odst. 1 zákona o cenných papírech pro účely Nařízení o prospektu. Základní prospekt podléhá následnému zveřejnění podle článku 21 Nařízení o prospektu. Základní prospekt nebude schvalován žádným orgánem jiného státu s tím, že Emitent může požádat NBS o oznámení schválení Základního prospektu České národní bance (dále jen **ČNB**) pro účely veřejné nabídky Dluhopisů vydávaných v rámci Programu v České republice. **NBS schválila tento Základní prospekt pouze jako dokument, který splňuje standardy úplnosti, srozumitelnosti a konzistence stanovené v Nařízení o prospektu. Schválení NBS nelze považovat za potvrzení Emitenta nebo za potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu.**

Základní prospekt je platný do 25. září 2026. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě nových podstatných skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nesrovnalostí se nevztahuje na případy, kdy Základní prospekt již není platný. Kdykoli v průběhu platnosti Základního prospektu může být v souvislosti s aktualizací Základního prospektu vypracován a NBS předložen ke schválení dodatek (každý dodatek dále jen **Dodatek**). Po schválení bude Dodatek zveřejněn v souladu s Nařízením o prospektu.

Investice do dluhopisů s sebou nese rizika. Potenciální investoři by měli samostatně zvážit vhodnost investice do Dluhopisů. Potenciální investoři by měli vzít v úvahu rizika popsána v kapitole 2 Základního prospektu (Rizikové faktory). Celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Programu nepřesáhne 250 000 000 EUR nebo ekvivalent této částky v cizí měně. Minimální doba splatnosti Dluhopisů vydaných v rámci Programu není stanovena. Maximální doba splatnosti Dluhopisů a celková doba trvání Programu je 10 let.

Konečné podmínky vypracované Emitentem pro konkrétní emisi Dluhopisů vydávaných v rámci Programu budou uveřejněny nejpozději v den zahájení nabídky těchto Dluhopisů nebo zahájení obchodování s Dluhopisy na regulovaném trhu (dále jen **Konečné podmínky**). V Konečných podmínkách budou uvedeny ty údaje o Emisi, které nejsou v době vydání Základního prospektu známy nebo které jsou v Základním prospektu uvedeny ve více než jedné alternativě. Emitent rovněž zveřejní shrnutí pro každou Emisi (dále jen **Shrnutí**), pokud je Shrnutí vyžadováno podle platných právních předpisů. Konečné podmínky a (případně) Shrnutí budou uloženy u NBS a zveřejněny v souladu s Nařízením o prospektu a spolu se Základním prospektem budou představovat komplexní informace o každé Emisi vydané v rámci Programu. Emitent nebude v budoucnu žádat o přijetí jakékoli Emise vydané v rámci Programu k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů (přepřacované znění) (**MiFID II**) ani na jiném rovnocenném trhu.

Základní prospekt ze dne 10. září 2025.

Hlavní manažer
Privatbanka, a.s.

OBSAH

| Článek | Strana |
|---|---------------|
| 1. Obecný popis programu | 2 |
| 2. Rizikové faktory | 5 |
| 2.1 Rizikové faktory související s Emitentem a Skupinou | 5 |
| 2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů..... | 14 |
| 3. Odpovědné osoby a prohlášení o odpovědnosti | 22 |
| 4. Informace o Emitentovi | 23 |
| 4.1 Auditoři Emitenta | 23 |
| 4.2 Základní informace o Emitentovi | 23 |
| 4.3 Přehled podnikatelské činnosti | 25 |
| 4.4 Organizační struktura..... | 25 |
| 4.5 Informace o trendech | 28 |
| 4.6 Prognózy a odhady zisku | 28 |
| 4.7 Řídící a dozorčí orgány..... | 29 |
| 4.8 Hlavní akcionáři..... | 30 |
| 4.9 Finanční informace o aktivech a pasivech, finanční situaci a zisku a ztrátě Emitenta | 30 |
| 4.10 Soudní a rozhodčí řízení | 31 |
| 4.11 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta..... | 31 |
| 4.12 Významné smlouvy | 31 |
| 5. Dokumenty zahrnuté odkazem | 32 |
| 6. Dostupné dokumenty..... | 34 |
| 7. Společné podmínky | 35 |
| 7.1 Údaje o cenných papírech | 35 |
| 7.2 Podmínky nabídky | 60 |
| 7.3 Další informace | 63 |
| 8. Formulář konečných podmínek | 65 |
| 9. Všeobecné informace | 76 |
| 10. Upozornění a omezení..... | 78 |
| 11. Daně, odvody a devizová regulace | 81 |
| 11.1 Daně a odvody ve Slovenské republice | 81 |
| 11.2 Devizová regulace ve Slovenské republice..... | 82 |
| 11.3 Daně a odvody v České republice..... | 82 |
| 12. Seznam použitých definic, pojmů a zkratk | 83 |

1. OBECNÝ POPIS PROGRAMU

Následující přehled není vyčerpávající a obsahuje pouze výběr informací týkajících se Programu, které jsou dále podrobněji popsány v tomto Základním prospektu. Úplné informace naleznete v celém Základním prospektu a v souvislosti s podmínkami konkrétní emise Dluhopisů v příslušných Konečných podmínkách.

Tento přehled představuje obecný popis programu ve smyslu čl. 25 odst. 1 písm. b) nařízení o prospektu v přenesené pravomoci.

HLAVNÍ STRANY

| | |
|--|---|
| Emitent: | Penta RE Funding II, s.r.o. |
| Hlavní manažer a manažeri: | Hlavním manažerem v souvislosti s Programem je Privatbanka. Emitent může jmenovat další Manažery ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů v rámci Programu. Privatbanka ani žádný z jmenovaných Manažerů nepřebírá žádnou odpovědnost za informace obsažené v Základním prospektu. |
| Administrátor, agent pro výpočty a agent pro zajištění: | Privatbanka |

PROGRAM

| | |
|--|---|
| Popis programu: | Program nabídky dluhových cenných papírů s maximální jmenovitou hodnotou všech nesplacených dluhopisů do 250 000 000 EUR, v rámci kterého je Emitent oprávněn vydávat dluhopisy zajištěné zástavním právem průběžně nebo opakovaně v souladu s právními předpisy Slovenské republiky. |
| Objem programu: | Celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Programu v žádném okamžiku nepřesáhne 250 000 000 EUR nebo ekvivalent této částky v cizí měně. |
| Datum schválení programu: | Založení Programu bylo schváleno rozhodnutím jediného společníka Emitenta v působnosti valné hromady podle § 132 odst. 1 Obchodního zákoníku dne 18. července 2025. Schválení jiným orgánem Emitenta se nevyžaduje. Celková doba trvání Programu je 10 let. |
| Schválení Základního prospektu: | Tento Základní prospekt byl schválen pouze NBS v souladu s Nařízením o prospektu. Základní prospekt nebude schvalován žádným orgánem jiného státu s tím, že Emitent může požádat NBS o oznámení schválení Základního prospektu ČNB pro účely veřejné nabídky Dluhopisů vydávaných v rámci Programu v České republice. |
| Rizikové faktory: | Existují faktory a rizika, které ovlivňují schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů vydaných v rámci Programu. Kromě toho existují faktory klíčové pro posouzení tržních rizik spojených s Emisemi vydanými v rámci Programu a rizik spojených se strukturou konkrétní Emise vydané v rámci Programu. Existují také faktory, které jsou podstatné pro účely posouzení tržních a právních rizik spojených s Dluhopisy. |

Všechny tyto faktory jsou uvedeny v článku 2 Základního prospektu (Rizikové faktory).

- Distribuce:** Dluhopisy budou nabízeny v primární a sekundární nabídce formou veřejné nabídky na území Slovenské republiky a/nebo České republiky v souladu s Nařízením o prospektu; nebo formou nabídky, na kterou se nevztahuje povinnost vypracovat a uveřejnit prospekt podle čl. 1 odst. 4 Nařízení o prospektu, v každém případě prostřednictvím Hlavního manažera a/nebo dalších Manažerů.
- Měny:** Dluhopisy budou denominovány v eurech (EUR) nebo v českých korunách (CZK), jak je uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.
- Doby splatnosti:** Dluhopisy budou mít doby splatnosti uvedené v příslušných Konečných podmínkách. Minimální doba splatnosti Dluhopisů vydaných v rámci Programu není stanovena. Maximální doba splatnosti Dluhopisů a celková doba trvání Programu je 10 let.
- Emisní kurz:** Dluhopisy budou vydány k Datu emise za Emisní kurz uvedený v Konečných podmínkách.
- Po Datu emise bude Emisní kurz upraven o alikvotní úrokový výnos podle Podmínek.
- Forma dluhopisů:** Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě podle práva Slovenské republiky. V souvislosti s Dluhopisy nebudou vydávány žádné globální certifikáty, konečné certifikáty ani kupóny.
- Výnosy z dluhopisů:** Dluhopisy budou vydány jako:
- (a) dluhopisy s pevným úrokovým výnosem;
 - (b) dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem, který se stanoví jako součet referenční sazby a marže, nebo
 - (c) dluhopisy s nulovým úrokovým výnosem, které nemají žádnou úrokovou sazbu a jejichž výnos je určen jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů a jejich emisním kurzem;
- v každém případě tak, jak bude uvedeno v Konečných podmínkách.
- Předčasné splacení Dluhopisů dle rozhodnutí Majitelů dluhopisů:** Majitelé dluhopisů nemají možnost požádat o předčasné splacení Dluhopisů, s výjimkou Případu neplnění závazků na základě rozhodnutí Schůze podle Podmínky 15.
- Předčasné splacení Dluhopisů dle rozhodnutí Emitenta:** Pokud je to uvedeno a dále specifikováno v Konečných podmínkách, může Emitent předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise podle své volby na základě předchozího písemného oznámení Majitelům dluhopisů.
- Povinné předčasné splacení Dluhopisů v důsledku porušení povinnosti Emitenta:** Pokud nastane Případ neplnění závazků, který zahrnuje zejména (i) nezaplacení jakékoli dlužné částky z Dluhopisů příslušné Emise, (ii) porušení nebo nesplnění jakéhokoli jiného závazku (jiného než uvedeného v bodě (i) výše) týkajícího se Dluhopisů, vyplývajícího z Podmínek nebo nesplnění či nedodržení jakéhokoli jiného závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů nebo v souvislosti s tímto závazkem, nebo (iii) nezaplacení dlužné částky přesahující 25 000 000 EUR z jakýchkoli Dluhopisů Emitenta jiných než

Dluhopisů příslušné Emise, mají Majitelé dluhopisů právo hlasováním na Schůzi předčasně zesplatnit Dluhopisy v souladu s Podmínkou 15.

Předčasné splacení Dluhopisů z důvodu překročení maximální výše jistiny zajištěné pohledávky:

Pokud celková jmenovitá hodnota všech Dluhopisů vydaných v rámci Programu a nesplacených k jakémukoli Pracovnímu dni přesáhne částku nejvyšší jmenovité hodnoty, do jejíž výše jsou pohledávky ze Zástavní smlouvy zajištěny, je Emitent povinen splatit nebo předčasně splatit celkovou jmenovitou hodnotu a poměrný úrokový výnos Emise, která má nejbližší splatný výnos, a to k nejbližšímu dni splatnosti výnosů z této Emise.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů:

Dluhopisy mohou být vydány ve jmenovité hodnotě nižší, rovné nebo vyšší než 1 000 EUR (nebo její ekvivalent v cizí měně), jak bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

Zdanění a žádné navýšení v důsledku srážkové daně:

Platby při splacení Jmenovité hodnoty a výplata výnosů z Dluhopisů podléhají srážkám daní, odvodů nebo jiných poplatků vyžadovaných právními předpisy Slovenské republiky platnými v Den výplaty. Pokud je podle právních předpisů Slovenské republiky platných v Den výplaty vyžadována srážka daní, odvodů nebo jiných poplatků, Emitent nebude povinen platit příjemcům žádné další částky z titulu úhrady takových srážek, daní, odvodů nebo poplatků.

Zajištění:

Za závazky z Dluhopisů ručí pouze Emitent. Dluhopisy vydané v rámci Programu budou zajištěny zástavním právem k (i) pohledávkám vůči společnosti Penta Real Estate Holding na základě Rámcové úvěrové smlouvy a (ii) pohledávkám z účtů Emitenta vedených u Banky vedoucí účty, v jejíž prospěch bude společnost Penta Real Estate Holding splácet všechny dlužné částky z Rámcové úvěrové smlouvy.

Status závazků:

Závazky z Dluhopisů budou zakládat přímé, všeobecné, nepodmíněné, nepodřízené a (po zřízení Zajištění a v rozsahu podle Podmínek) zajištěné závazky Emitenta, které jsou vzájemně rovnocenné (*pari passu*) a budou vždy co do pořadí jejich uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem a alespoň rovnocenné (*pari passu*) ve vztahu ke všem ostatním současným i budoucím přímým, všeobecným, nepodmíněným, nepodřízeným a obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, o nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet se všemi Majiteli dluhopisů stejně.

Přijetí k obchodování:

Emitent v budoucnu nepožádá o přijetí žádné Emise vydané v rámci Programu k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu směrnice MiFID II ani na jiném rovnocenném trhu.

Vypořádání:

Primární vypořádání Dluhopisů bude v každém případě probíhat prostřednictvím společnosti Centrální depozitár cenných papíerov SR, a.s. (dále jen CDCP).

Rozhodné právo:

Dluhopisy, Program a veškerá práva a povinnosti z nich vyplývající se budou řídit a vykládat v souladu s právním řádem Slovenské republiky. Zástavní právo se bude řídit slovenským právem.

Omezení nabídky Dluhopisů ve Spojených státech amerických:

Nařízení S, kategorie 2 zákona Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři, kteří zvažují úpis nebo koupi Dluhopisů, by si měli pečlivě přečíst tento Základní prospekt a příslušné Konečné podmínky ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celku. Informace, které Emitent v tomto dokumentu poskytuje potenciálním zájemcům o úpis nebo koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měl každý takový potenciální zájemce předem pečlivě prostudovat a zvážit.

Úpis, koupě, držení a případný další prodej Dluhopisů s sebou nese řadu rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, která Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena dále v tomto článku. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu ani žádné ustanovení Emisních podmínek jednotlivých Emisí Dluhopisů ani údaje uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje žádná práva ani povinnosti vyplývající z Emisních podmínek (jak jsou definovány níže) jednotlivých Emisí a v žádném případě nepředstavuje investiční poradenství jakéhokoli druhu. Jakékoli rozhodnutí potenciálních kupujících o úpisu a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, příslušných Konečných podmínkách jednotlivých Emisí a zejména na vlastní analýze výhodnosti a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené potenciálním kupujícím Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Níže uvedené rizikové faktory jsou seřazeny podle jejich důležitosti podle čl. 16 odst. 1 Nařízení o prospektu. Rizikový faktor uvedený na prvním místě v každé kategorii je z pohledu Emitenta nejvýznamnější, tj. pravděpodobnost jeho výskytu a očekávaný rozsah jeho negativních důsledků je nejvyšší. Následující rizikové faktory v každé kategorii jsou z pohledu Emitenta stále méně významné.

2.1 Rizikové faktory související s Emitentem a Skupinou

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní dopad na jeho finanční a hospodářskou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s Emitentem se dělí na:

- (a) rizikové faktory týkající se finanční situace Emitenta;
- (b) rizikové faktory související se Skupinou a
- (c) právní a regulační rizikové faktory.

Rizikové faktory týkající se finanční situace Emitenta

Riziko závislosti Emitenta na podnikání jiných společností Skupiny

Emitent je společnost bez významnější podnikatelské historie. Emitent byl založen výhradně za účelem zajištění externího financování aktivit Skupiny, a to formou přijímání úvěrů a půjček a vydávání dluhopisů (včetně Dluhopisů) a následného půjčování těchto příjmů (včetně příjmů z Dluhopisů) v rámci Skupiny. Převažující činností Skupiny je tedy poskytování úvěrů společností ve Skupině, které probíhá vždy formou poskytování úvěrů své mateřské společnosti Penta Real Estate Holding. Hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou tedy splátky úvěrů od společnosti Penta Real Estate Holding a zisk Emitenta, jeho finanční situace a schopnost plnit závazky z Dluhopisů jsou závislé na schopnosti společnosti Penta Real Estate Holding plnit své platební závazky vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud tedy společnost Penta Real Estate Holding nebude schopna plnit své platební závazky vůči Emitentovi řádně a včas, může to mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů vůči Majitelům dluhopisů.

Poskytování úvěrů a půjček Emitentem v rámci Skupiny je proto vystaveno množství rizik, a přestože je Emitent součástí silné Skupiny, existuje riziko, že společnost Penta Real Estate Holding nebo její jednotliví dlužníci nebudou za všech okolností schopni řádně a včas splácet své platební závazky. Emitent tedy nemusí být schopen včas získat peněžní prostředky, které by mu umožnily splnit jeho závazky vůči Majitelům dluhopisů.

Z uvedeného důvodu všechny níže popsané okolnosti a rizikové faktory týkající se společností ve Skupině, které by mohly nepříznivě ovlivnit podnikání společností ve Skupině, jejich výsledky hospodaření a finanční situaci, a tedy i schopnost členů Skupiny splácet závazky vůči společnosti Penta Real Estate Holding, mohou ovlivnit schopnost společnosti Penta Real Estate Holding splácet závazky vůči Emitentovi, a v důsledku toho i schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů.

Kurzové riziko a úrokové riziko spojené s úvěry podle Rámcové úvěrové smlouvy

Emitent použije výnosy z každé emise Dluhopisů na poskytnutí úvěru společnosti Penta Real Estate Holding podle Rámcové úvěrové smlouvy. Pokud bude takto poskytnutý úvěr denominován v jiné měně, než ve které byly vydány Dluhopisy, bude takto poskytnutý úvěr podléhat kurzovému riziku souvisejícímu s možnými změnami směnných kurzů mezi měnou, ve které byly vydány Dluhopisy, a měnou, ve které Emitent poskytne úvěr společnosti Penta Real Estate Holding. Emitent může za účelem poskytnutí takového úvěru uzavřít s vhodnou protistranou měnový nebo úrokový swap, forwardový nebo jiný derivátový nástroj nebo spotovou konverzi či jiný způsob konverze. Takovéto nástroje ale nemusí snížit měnové nebo úrokové riziko a nelze zaručit, že takové nástroje budou schopny zcela eliminovat kurzové (měnové) a úrokové riziko nebo že protistrana takového finančního nástroje bude řádně plnit své závazky a/nebo jinak neselže.

Kromě toho se s ohledem na rozdílné tržní sazby, za které je možné získat finanční prostředky v příslušné měně, očekává, že úrok placený společností Penta Real Estate Holding z úvěru poskytnutého v jiné měně, než je měna Dluhopisů, nebude totožný s úrokem, který Emitent zaplatí Majitelům dluhopisů. Kromě kurzového rizika je tedy s takto poskytnutou půjčkou spojeno také úrokové riziko, které bude spočívat v tom, že Emitent nebude schopen půjčit společnosti Penta Real Estate Holding finanční prostředky v jiné měně, než je měna Dluhopisů, za úrokovou sazbu stejnou nebo vyšší, než je úrok splatný Majitelům dluhopisů. Jakýkoli měnový nebo úrokový swap, forward nebo jiný derivátový nástroj a/nebo spotová konverze či jiný způsob konverze popsaný v předchozím odstavci bude v takovém případě sloužit i ke zmírnění tohoto úrokového rizika, avšak i v případě uzavření takových finančních nástrojů nelze zaručit, že tyto finanční nástroje budou schopny zcela eliminovat úrokové riziko nebo že protistrana takového finančního nástroje bude řádně plnit své závazky a/nebo jinak neselže.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tedy nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta. Likvidita, tedy snadný přístup k finančním prostředkům, je pro podnikání Emitenta zásadní, zejména v souvislosti s financováním podnikatelských aktivit Skupiny. Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko neschopnosti financovat aktiva prostřednictvím nástrojů s vhodnou splatností a úrokovou sazbou, riziko neschopnosti získat likvidní aktiva dostatečně rychle nebo v dostatečném množství a s tím související riziko neschopnosti hradit splatné závazky.

Pro ilustraci Emitent níže uvádí tabulku shrnující jeho aktiva, závazky a disponibilní peněžní prostředky (v EUR) za poslední dvě účetní období, za která byla sestavena Účetní závěrka (jak je definována níže). V nejbližší době Emitent předpokládá mírný nárůst celkových aktiv a následný mírný nárůst celkových závazků, které představují závazky vůči Majitelům dluhopisů. Vývoj peněžních prostředků se očekává stabilní na úrovni roku 2024 a Emitent nepředpokládá jejich zvýšení.

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aktiva | 221 298 092 EUR | 196 670 567 EUR | 220 717 337 EUR |
| Závazky | 198 903 286 EUR | 173 523 850 EUR | 196 846 641 EUR |
| Peněžní prostředky | 3 702 830 EUR | 1 577 239 EUR | 186 360 EUR |

Vzhledem k tomu, že Emitent nebude mít jiné zdroje finančních prostředků než splátky pohledávky za společností Penta Real Estate Holding, existuje riziko, že Emitent bude čelit nedostatku likvidity, což by mohlo mít nepříznivý vliv na jeho podnikání, hospodářské výsledky a finanční situaci, a tedy i na jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko úpadku (insolence)

Neschopnost společnosti Penta Real Estate Holding splatit Emitentovi finanční prostředky zapůjčené na základě Rámcové úvěrové smlouvy může vést k úpadku (platební neschopnosti) Emitenta, neboť Emitent, jak je popsáno výše v rámci rizikového faktoru „Riziko závislosti Emitenta na podnikání jiných společností Skupiny“, nemá jiné zdroje finančních prostředků potřebných na plnění závazků (včetně závazků z Dluhopisů) než pohledávky za společností Penta Real Estate Holding. Pokud bude Emitent v úpadku, může být proti němu zahájeno konkurzní nebo restrukturalizační řízení.

Poměr vlastního jmění Emitenta k závazkům podle Účetní závěrky za rok 2024 je vyšší než 8 ke 100. Poměr vlastního jmění k závazkům 8 ke 100 je hranicí pro určení hrozícího úpadku společnosti podle § 67a Obchodního zákoníku; pokud je tento poměr nižší než 8 ke 100, má se za to, že společnosti hrozí úpadek, a je tedy v krizi. Případná budoucí existence krize Emitenta by však pro Majitele dluhopisů, jakožto věřitele Emitenta, nepředstavovala žádné riziko (a to ani pro takové Majitele dluhopisů, kteří jsou osobami blízkými Emitentovi a jejichž seznam je uveden v § 67c odst. 2 Obchodního zákoníku), neboť podíly Majitelů dluhopisů na financování Emitenta tvořené Dluhopisy nejsou považovány za náhradu vlastních zdrojů financování Emitenta z důvodu výslovného vyloučení podílů na financování ve formě dluhopisů v ustanovení § 67c odst. 3 Obchodního zákoníku.

Úrokové riziko

Emitent je nepřímo vystaven úrokovému riziku, kterému je vystavena Skupina jako celek, a to z důvodu své závislosti na podnikání ostatních členů Skupiny. Úrokové riziko Skupiny spočívá v kolísání čistých úrokových výnosů a výsledku hospodaření v důsledku pohybu tržních úrokových sazeb. Skupina vynakládá značné úsilí (včetně derivátových smluv, revizí úrokových sazeb atd.), aby zajistila, že struktura jejích aktiv odpovídá zdrojům financování. V rozsahu, v jakém se tato struktura mění, je Skupina vystavena úrokovému riziku.

Dlouhodobý trend vývoje úrokových sazeb na relevantním trhu, na kterém Skupina působí, měl v minulosti klesající charakter, což bylo důsledkem politiky Evropské centrální banky (dále jen **ECB**), která v minulosti několikrát snížila úrokovou sazbu pro jednodenní sterilizační operace. Po zvýšení úrokových sazeb v roce 2023 až na 4,00 % v důsledku boje s inflačními tlaky přistoupila ECB opět k uvolňování měnové politiky a postupně snížila úrokovou sazbu pro jednodenní sterilizační operace až na 2,50 %. Ke dni vypracování Základního prospektu se obecně neočekává, že by úroková sazba měla dále klesat, a tak zůstává nad úrovní, jaká byla mezi lety 2008 až 2023. Úrokové sazby ECB mají dopad na úrokové sazby, za které společnosti Skupiny získávají peněžní prostředky od komerčních bank na financování projektů a prostřednictvím emisí dluhopisů, a zároveň ovlivňují i výši výnosů dluhopisů vydaných Emitentem.¹

Riziko dalšího zadlužení

Přijetí dalšího dluhového financování (v souvislosti se záměry popsanými v následujícím odstavci) Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzu, restrukturalizace, likvidace nebo jiného obdobného řízení ve vztahu k Emitentovi budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menším rozsahu, než kdyby takové jiné dluhové financování přijato nebylo.

Důvody minulého a současného zadlužení Skupiny a Emitenta jsou založeny na objektivních důvodech, neboť Emitent získává peněžní prostředky pro Skupinu výhradně vydáváním dluhopisů a následně získané peněžní prostředky formou půjček poskytuje společnosti Penta Real Estate Holding. V nadcházejícím období Emitent očekává mírný nárůst celkového objemu vydaných dluhopisů oproti předchozímu období z důvodu plánovaného posílení pozice Skupiny na trhu. To pravděpodobně povede ke zvýšení celkové zadluženosti Emitenta a Skupiny. Poměr závazků ze všech vydaných dluhopisů k závazkům Emitenta dle účetní závěrky za rok 2024 činí 88,74 %.

¹ Evropská centrální banka. Klíčové úrokové sazby ECB (*key ECB interest rates*). K dispozici na hypertextovém odkazu: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.sk.html.

Riziko refinancování dluhopisů

Přestože závazky z Dluhopisů budou spláceny z jistiny a úroků z prostředků půjčených společností Penta Real Estate Holding na základě Rámcové úvěrové smlouvy a společnost Penta Real Estate Holding bude získávat prostředky především z peněžních toků generovaných Skupinou, existuje riziko, že schopnost Emitenta splatit Jmenovitou hodnotu příslušné Emise k příslušnému Dni splatnosti může záviset také na jeho schopnosti refinancovat Dluhopisy dalším financováním, ať už formou úvěru, nové emise Dluhopisů nebo jiným způsobem. Pokud by peněžní toky generované Skupinou nebyly dostatečné, neexistuje žádná jistota, že Emitent v budoucnu získá další financování. To může zkomplikovat schopnost Emitenta optimálně a včas splatit Jmenovitou hodnotu Emise, a tím splatit své závazky vůči Majitelům dluhopisů. Schopnost Emitenta získat nové financování bude proto do značné míry záviset na tržní situaci Skupiny. Zhoršení hospodářských výsledků Skupiny může v krajním případě vést až k tomu, že Emitent nebude schopen získat finanční prostředky na splacení svých závazků z Emisí. Pokud by při nedostatku finančních prostředků ze strany společnosti Penta Real Estate Holding a Skupiny nebyl Emitent schopen refinancovat své závazky včas a za přijatelných podmínek nebo pokud by refinancování nebylo možné vůbec, může to mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit své závazky z Dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se Skupiny

Riziko nevhodně zvolené strategie při expanzi a prodeji aktiv

Společnosti v rámci Skupiny disponují značným množstvím pozemků určených k výstavbě. Ve střednědobém horizontu plánuje Skupina uvést na trh stovky tisíc metrů čtverečních komerčních a rezidenčních prostor. Realizace strategie Skupiny, včetně možné expanze na nové trhy a následného dosažení jejích finančních a investičních cílů za současných nebo budoucích tržních podmínek, však nemusí být úspěšná a může negativně ovlivnit hospodářské a finanční výsledky a výhledy Skupiny. Akvizice nových projektů mohou probíhat formou přímé akvizice daného aktiva nebo akvizice společnosti vlastníci daná aktiva. Všechny významné transakce, které Skupina uzavírá, by mohly být podstatné pro její finanční kondici a hospodářské výsledky. Proces akvizice a integrace jiné společnosti by mohl způsobit vznik nepředvídaných provozních problémů a výdajů a mohl by vést ke vzniku nepředvídaných závazků, které mohou negativně ovlivnit činnost, finanční výsledky a výhledy společnosti Penta Real Estate Holding a Skupiny.

Společnosti ze Skupiny nakupují nové projekty od třetích osob v dobré víře. I přes důkladnou „due diligence“ a smluvní ujednání, jejichž prostřednictvím je možné snižovat související akviziční rizika, je Skupina vystavena riziku právních vad spojených s vlastnictvím nemovitostí, společností a materiálu, které společnosti ze Skupiny potřebují k realizaci svých nových projektů. To může mít dopad v podobě zvýšených nákladů na řešení případných soudních sporů, omezení provozu a rozvoje nabytých nemovitostí, neplatnosti povolení k rozvoji projektů a/nebo přímých ztrát hodnoty aktiv Skupiny.

Skupina podniká kroky vedoucí k expanzi své činnosti do Spojeného království. Skupina je tak vystavena dodatečným rizikům, jako je například neznalost místního realitního trhu, exekuční riziko (neschopnost podnikat na daném trhu tak, jak je tomu na zavedených trzích na Slovensku a v České republice), vyšším investičním a režijním nákladům a zpožděním v realizaci projektů z důvodu nižší úrovně znalosti specifických podmínek takového trhu.

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

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

Tržní rizika spojená s kancelářským a maloobchodním segmentem realitního trhu

Skupina je výrazně vystavena rizikům při rozvoji, výstavbě, pronájmu a prodeji projektů v kancelářském, maloobchodním a hotelovém segmentu realitního trhu. K 30. červnu 2025 představoval podíl projektů v kancelářském segmentu 36 % a podíl projektů výlučně v maloobchodním segmentu 9 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny. Aktiva Skupiny byla soustředěna v kancelářském segmentu a v obchodním centru Bory Mall v Bratislavě², které představuje téměř celý podíl Skupiny v maloobchodním sektoru. Hotelový segment tvoří k 30. červnu 2025 přibližně 5 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny. Z tohoto důvodu je Skupina vystavena značnému riziku poklesu poptávky zejména po kancelářských a maloobchodních prostorech a projektech. Důvody tohoto poklesu mohou zahrnovat následující aspekty.

Hodnota kancelářských a maloobchodních projektů závisí do značné míry na výnosu z dlouhodobého pronájmu prostor na základě nájemních smluv nebo časově navazujících krátkodobých nájemních smluv, které v kombinaci zajišťují dlouhodobý pravidelný výnos z pronájmu. Pokud nájemci ukončí nebo neprodlouží nájemní smlouvy nebo od nich odstoupí a zároveň se nepodaří najít nového nebo stávajícího nájemce, který by i nadále hradil plánované nájemné a provozní náklady spojené s užíváním prostor, bude to mít negativní dopad na výnosy, peněžní toky a hodnotu aktiv Skupiny. Hodnota aktiv a peněžních toků Skupiny do značné míry závisí na schopnosti zajistit na trhu komerčních nemovitostí pronájem svých projektů za podmínek přijatelných pro Skupinu. V případě dlouhodobě klesající poptávky nájemců po kancelářských a maloobchodních prostorech lze očekávat, že úroveň nájemného, která bude pro nové nájemce přijatelná, může být výrazně nižší než plánované výnosy z nájemného.

Vzhledem k povaze pronájmu kancelářských a maloobchodních prostor třetím stranám (nájemcům) na základě dlouhodobých nájemních smluv je Skupina vystavena také úvěrovému riziku spojenému se schopností nájemců řádně a včas hradit své závazky z nájemních smluv vůči pronajímateli (společností ze Skupiny). Pokud nájemci nebudou z jakéhokoli důvodu plnit své platební závazky z nájemních smluv, bude to mít negativní dopad na peněžní toky, likviditu a hodnotu aktiv Skupiny.

Poptávku po pronájmu kanceláří a maloobchodních ploch mohou výrazně ovlivnit také makroekonomické, mikroekonomické, urbanistické a sociální ukazatele, jako je například míra nezaměstnanosti, disponibilní příjmy obyvatelstva, inflace, nedostatečná pracovní mobilita, nedostatek kvalifikovaných zaměstnanců, dopravní dostupnost, kvalita prostředí v dané lokalitě a obecně na trzích, kde Skupina působí.

Další rizika zahrnují zejména (i) změnu nákupních návyků spotřebitelů a přesun do online prostředí (maloobchodní segment: přesun z kamenných prodejen do e-shopů) nebo změnu preferencí ze strany nájemců a jejich zaměstnanců (kancelářský segment: vyšší podíl práce z domova po pandemii Covid-19), (ii) celkovou ekonomickou situaci a její dopad na disponibilní příjmy, (iii) požadavky na energetickou náročnost a udržitelnost projektů ze strany Evropské unie a/nebo financujících bank.

Někteří nájemci mohou v důsledku výše uvedených faktorů směřovat k platební neschopnosti nebo případně ke konkurzu. V důsledku výše uvedených skutečností může dojít k výpadku zdrojů výnosů z kancelářských a/nebo maloobchodních prostor, což se může projevit snížením hodnoty projektů v portfoliu Skupiny a případným tlakem na peněžní toky Skupiny.

Tržní rizika spojená s rezidenčním segmentem realitního trhu

Skupina je výrazně exponována v rezidenčním segmentu realitního trhu prostřednictvím rozvoje, výstavby, správy a prodeje rezidenčních projektů. K 30. červnu 2025 představoval podíl rezidenčních projektů 50 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny. Skupina plánuje výnosy z prodeje rezidenčních projektů na základě znalosti trhu v okamžiku, kdy schvaluje akvizici daného rezidenčního projektu. Pokud v průběhu životního cyklu projektu dojde k oslabení poptávky po bytech na trzích a v lokalitách, kde Skupina působí, bude to mít přímý dopad na plánované výnosy a realizovanou marži. Tyto výnosy a ziskové marže mohou být nedostatečné k pokrytí celkových nákladů projektu a v konečném důsledku mohou vést ke ztrátě a ohrožení schopnosti splácet své závazky řádně a včas.

Růst inflace, nezaměstnanosti, nižší disponibilní příjem, regulace a měnová politika centrálních bank České republiky a Slovenské republiky (včetně zpříšňování opatření pro poskytování hypotečních úvěrů) mohou vést ke zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů, případně k jinému omezení jejich dostupnosti pro klienty Skupiny, kteří při koupi bytů využívají hypoteční úvěry. Na základě současné makroekonomické situace nelze v následujícím období vyloučit růst úrokových sazeb na Slovensku a v České republice. To může odradit potenciální kupce od nákupu bytů z nabídky Skupiny, omezit dostupnost hypotečních úvěrů pro potenciální kupující nebo snížit jejich schopnost zaplatit cenu, kterou Skupina za dokončené byty požaduje. Skupina tak může být nucena snížit ceny bytů prodávaných v rámci jejich projektů, což povede ke snížení plánovaných výnosů a ziskovosti.

Výše uvedené faktory mohou mít přímý dopad na ziskovost a likviditu Skupiny a na její schopnost generovat dostatečné peněžní toky k uspokojení pohledávek jejích věřitelů

Rizika související s developerskými aktivitami

Skupina je ve svém oboru podnikání vystavena rizikům spojeným s developerskými aktivitami. Tato rizika mají dlouhodobý charakter a vznikají při akvizici nemovitostí a/nebo společností vlastních nemovitostí, při získávání povolení pro přípravu a realizaci výstavby na nabytých pozemcích, při samotné realizaci výstavby, při zajišťování a koordinaci dodávek spojených s realizací projektů, při výkonu práv a povinností vyplývajících ze smluvních vztahů s dodavateli, při tvorbě cen, při pronájmu a prodeji projektů, při správě dokončeného projektu a při prodeji a předání dokončeného projektu. Některá z těchto rizik se v průběhu času mění a projevují se v určitých kritických fázích realizace projektu. Například riziko získání povolení je velmi vysoké v raných fázích projektu a po vydání stavebního povolení klesá, přičemž vydáním právoplatného kolaudačního rozhodnutí téměř zcela zaniká. Mnohá z těchto rizik, například riziko správného výběru lokality pro realizaci daného projektu a riziko právních vad vlastnictví pozemku nebo pochybení dodavatelů, přetrvává v rámci Skupiny i mnoho let po stavební realizaci a prodeji dokončených projektů, protože společnosti ze Skupiny, případně sama společnost Penta Real Estate Holding, nesou záruční a ručitelské závazky za prodané projekty. Kromě lokálních rizik nese Skupina také globální, resp. makroekonomická rizika spojená zejména s potenciálním růstem inflace a zvyšováním úrokových sazeb, ale také nejistotu a budoucí dopady probíhajících válečných konfliktů (Ukrajina a Palestina/pásma Gazy). Realizace uvedených rizik může způsobit ztrátu z hospodářské činnosti nebo v případě neúplného odstranění rizika snížit hodnotu nemovitosti. V každé z výše uvedených fází realizace projektu mohou nastat nepředvídatelné okolnosti, které mohou zvýšit náklady společností ze Skupiny, změnit parametry dotčených projektů, způsobit zpoždění, zdržet či zcela zastavit realizaci projektů, případně i snížit hodnotu aktiv Skupiny a tím ovlivnit úspěšnost každého z developerských projektů Skupiny.

Výstavba nemovitostí může čelit (i) riziku zvýšených vstupních nákladů, resp. cen ovlivněných rostoucí inflací nebo nedostupností stavebních materiálů, které mohou mít dopad na časový harmonogram dokončení a ziskovost developerských projektů Skupiny, (ii) riziku nevymahatelných nároků z vad, nároků na provedení opravných či jiných prací a související nepříznivé mediální publicitě. Jakákoli žaloba podaná proti Skupině a s ní související negativní mediální pokrytí týkající se kvality jejich nemovitostí nebo projektů či neschopnosti dokončit výstavbu projektu v souladu s harmonogramem nebo rozpočtem by mohly mít nepříznivý dopad na její pověst a na to, jak její cíloví klienti a širší veřejnost vnímají její podnikání.

Riziko konkurence

Skupina je na svých trzích vystavena konkurenci, která může svou cenovou politikou, otevřením nebo rozšířením nových projektů, cíleným snižováním úrovně nájemného v dané lokalitě a marketingem způsobit dočasnou nebo trvalou změnu spotřebitelského chování (odliv kupujících) případně změny s dopadem na provozuschopnost kancelářských a maloobchodních nájemců Skupiny. Tyto faktory mohou negativně ovlivnit podnikání Skupiny, její likviditu a hodnotu aktiv.

Rizika související s partnery ve společných podnicích (JV partnery) v rámci projektů

JV partneři se k 30. červnu 2025 podílejí na aktivitách společností ze Skupiny v rozsahu 11,9 % hodnoty aktiv jejího realitního portfolia. I přes tento relativně malý podíl mohou JV partneři způsobit významné a rozsáhlé problémy při realizaci projektů. To se může projevit v jejich neochotě či neschopnosti

poskytnout vlastní prostředky na realizaci projektu, v jejich schopnosti blokovat některé procesy a tím ovlivnit hladký rozhodovací proces ve fázi developmentu projektu. Přestože se Skupina snaží ve svých projektech udržet kontrolní podíl a faktickou kontrolu nad rozhodovacím procesem, není vždy možné to zcela zajistit.

Měnová rizika

Přestože Emitent vydává dluhopisy převážně v eurech a českých korunách, je nepřímě vystaven i měnovému riziku, kterému čelí celá Skupina. Měnou vykazování Skupiny je euro, ale Skupina má významnou měnovou expozici primárně vůči české koruně. Společnosti patřící do Skupiny v České republice tvoří k 30. červnu 2025 přibližně 70 % hodnoty aktiv realitního portfolia Skupiny, proto mohou případné změny směnného kurzu EUR/CZK mít negativní dopad na hospodářské výsledky Skupiny.

K 30. červnu 2025 je 22 % dluhu Skupiny denominováno v českých korunách, přičemž celková zadluženost Skupiny dosahuje přibližně 71,3 % hodnoty aktiv. V případě posílení české koruny vůči euru o 5 % dojde ke zvýšení hodnoty úvěrů denominovaných v českých korunách přepočítaných na eura, a tedy k nárůstu zadluženosti Skupiny o přibližně 0,9 procentního bodu na 72,2 %.

Vývoj směnných kurzů dotčených zemí souvisí s řadou ekonomických, sociálních a politických faktorů. Kurzy mohou výrazně kolísat, a to i v rámci jednoho dne. Některé země uplatňují devizové kontroly, které mohou omezit směnu nebo převod peněz nebo vést k znehodnocení měny. Použití zajišťovacích nástrojů může zvýšit nebo snížit expozici vůči dané měně, ale nemusí zcela eliminovat vystavení se tomuto riziku. Kolísání směnných kurzů proto může mít nepříznivý dopad na provozní výsledky Skupiny a její kapitálovou pozici.

Riziko zvýšených nákladů na financování Skupiny, úrokové riziko

Skupina potřebuje přístup k externímu financování, aby mohla financovat své investiční a provozní potřeby, podporovat svůj růst a rozvoj a v případě potřeby refinancovat své stávající závazky. Skupina se financuje z různých zdrojů, zejména prostřednictvím bankovních úvěrů (které mohou být úročeny pohyblivou úrokovou sazbou) a dluhopisů. Náklady Skupiny na financování jsou ovlivňovány řadou faktorů, z nichž některé jsou částečně nebo zcela mimo její kontrolu, přičemž mezi nejdůležitější patří úrokové sazby a jejich vývoj na trzích, na kterých Skupina působí nebo z nichž získává financování.

Pokud by Skupina nebyla schopna zajistit financování za přijatelných obchodních podmínek, mohlo by to ohrozit její schopnost realizovat své podnikatelské plány a strategie, což by mohlo mít negativní dopad na její konkurenceschopnost a postavení na trhu a sekundárně na schopnost Skupiny plnit závazky vůči Emitentovi, což by mohlo ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Převážná část bankovních úvěrů Skupiny je úročena variabilními úrokovými sazbami, které se vypočítávají jako součet referenční sazby na daném trhu (např. 3M sazba EURIBOR) a pevné úrokové marže. V případě záporné referenční sazby tvoří úrok pouze pevná úroková marže. Úrokové zajištění proti riziku změny referenční sazby (hedging) není využíváno u všech bankovních úvěrů společností ze Skupiny. Ve vybraných případech používají společnosti ze Skupiny úrokové zajištění proti riziku změny referenční sazby (hedging), které kryje méně než 100 % výše jistiny úvěru.

Například k 30. červnu 2025 činila tříměsíční sazba EURIBOR 1,944 % p.a. a jednoměsíční sazba EURIBOR 1,934 % p.a. Případný nárůst tříměsíční a jednoměsíční sazby EURIBOR o jeden procentní bod by pro Skupinu znamenal zvýšení úrokových nákladů z bankovních úvěrů přibližně o 4,3 milionu EUR ročně při stejné úrovni zadlužení. Popsaný nárůst sazeb by představoval roční nárůst celkových úrokových nákladů o přibližně 13,5 %. Menší část úvěrů Skupiny je úročena pohyblivou sazbou vázanou na referenční sazbu PRIBOR. Její případné zvýšení by mělo podobně negativní, i když menší dopad na úrokové náklady Skupiny.

V minulosti emitované dluhopisy Skupiny jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, avšak v současném prostředí nestabilní politicko-ekonomické situace ve světě hrozí riziko, že budou emise dluhopisů úročeny vyššími sazbami, což by znamenalo další zvýšení úrokových nákladů Skupiny.

Celková ekonomická situace v regionu Skupiny

Celková hospodářská situace v zemích, v nichž Skupina působí, má rovněž přímý vliv na výsledky hospodaření Skupiny (a v jejím rámci i Emitenta). Vzhledem k tomu, že hlavní podnikatelské aktivity Skupiny jsou soustředěny zejména na klíčové trhy Slovenské republiky a České republiky, existuje riziko, že výrazná negativní změna hospodářského vývoje těchto zemí povede ve větší či menší míře ke zhoršení hospodářských výsledků Skupiny (a ve větší či menší míře i Emitenta). Hospodářské a ekonomické podmínky, které mohou ovlivnit Skupinu, zahrnují mimo jiné následující:

- (a) makroekonomické události, včetně vnějších ekonomických šoků;
- (b) ekonomické potíže (například při absenci hospodářského růstu);
- (c) rostoucí nezaměstnanost;
- (d) schodek státního rozpočtu nebo jiné fiskální potíže (například nesplacení státního dluhu).
- (e) Nestabilita v národních bankovních systémech a
- (f) sociální nebo politická nestabilita, včetně nestability právního prostředí.

Země, v nichž Skupina působí, se vyznačují vyšší mírou nestability politického a legislativního prostředí, která není dlouhodobě předvídatelná a může negativně ovlivnit budoucí možnosti udržení tržního podílu nebo růstu na daném trhu. Stejně tak řada zemí, v nichž Skupina působí, jsou otevřené ekonomiky, které jsou vysoce citlivé na vývoj vnějšího makroekonomického prostředí, které je v nestabilním mezinárodním prostředí charakterizovaném probíhající válkou na Ukrajině, dalšími konflikty, zavedením obchodních cel na dovoz vybraného zboží do USA a dalšími geopolitickými riziky nejisté.

Riziko ztráty klíčových osob

Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že Emitent a Skupina nebudou schopni dostatečně motivovat a udržet si osoby, které jsou klíčové pro schopnost Emitenta a Skupiny rozvíjet a realizovat jejich klíčové strategie.

V tomto ohledu hraje důležitou roli schopnost udržet si stávající zaměstnance a přilákat nové. Odchod vedoucích pracovníků, členů vrcholového managementu nebo klíčových zaměstnanců by mohl negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci a výsledky hospodaření Skupiny, což by mohlo nepřímo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

Zvýšení poptávky nad nabídku kvalifikované pracovní síly může způsobit odliv klíčových zaměstnanců a Skupina může být nucena vynaložit vyšší náklady na udržení nebo získání zaměstnanců. To může mít negativní dopad na zvýšení nákladů, a tím i na hospodaření Skupiny.

Riziko změny strategie nebo struktury Skupiny

Emitent je 100 % přímou dceřinou společností společnosti Penta Real Estate Holding a nepřímou dceřinou společností společnosti Penta Kypr (jak je definována v článku 12 Základního prospektu). Existuje riziko, že v budoucnu může dojít ke změně strategie a že společnost Penta Real Estate Holding nebo jiný člen Skupiny, případně Skupiny Penta, může podniknout kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej majetku atd.), které mohou mít podstatný dopad na ekonomické postavení Emitenta vůči Majitelům dluhopisů.

Přestože Emitent si není vědom plánů na změny své korporátní struktury, může v případě neočekávaných událostí dojít ke změně (přímých či nepřímých) společníků Emitenta nebo ke změně podílů jednotlivých společníků. To může vést ke změně kontroly nad Emitentem a úpravě strategie. Změna cílů Emitenta pak může ovlivnit jeho ekonomickou situaci a schopnost plnit jeho závazky z Dluhopisů. Tato situace nastala například během roku 2024, kdy do vlastnické struktury Skupiny vstoupil Penta Real Estate Fund SICAV.

Právní a regulační rizikové faktory

Riziko podřízenosti pohledávek Emitenta

Vzhledem k tomu, že většinu pohledávek Emitenta tvoří pohledávky za osobami, které jsou „spřízněnými osobami“ Emitenta, budou v případě konkurzního, restrukturalizačního nebo jiného obdobného řízení týkajícího se majetku těchto dlužníků Emitenta pohledávky Emitenta za těmito osobami podřízeny pohledávkám ostatních nespřízněných věřitelů těchto osob, v důsledku čehož může být míra uspokojení pohledávek Emitenta velmi nízká až nulová. V takové nepříznivé situaci může být zhoršena schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Právní a regulační rizika související s jurisdikcemi, v nichž Skupina působí

Skupina jako celek čelí právním a regulačním rizikům ve Slovenské republice a České republice.

Vzhledem k množství rozsáhlých regulačních pravidel a pokynů, kterým Skupina podléhá, existuje riziko jejich neúmyslného nedodržení nebo porušení, což může Skupinu vystavit nejen riziku vysokých sankcí, ale také vážně poškodit její pověst. Rovněž v případě změn regulací (které jsou poměrně časté) se Skupina musí vždy přizpůsobit novým pravidlům a režimu. Hlavní riziko představuje neustále se měnící legislativa, která ovlivňuje především schvalovací a stavební proces na trhu s nemovitostmi. Příkladem je nedávná rozsáhlá změna územně plánovací a stavební legislativy na Slovensku. Takové a podobné změny mohou ovlivnit podnikání Skupiny, její provozní výsledky a může to ovlivnit majetkovou situaci Skupiny, což může mít dopad na její schopnost splácet úvěry poskytnuté Emitentem, a tedy i na schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Riziko dočasné ochrany poskytnuté v rámci veřejné preventivní restrukturalizace

S účinností od 17. července 2022 může Emitent v souladu se zákonem č. 111/2022 Z. z. o hrozícím úpadku, který mimo jiné novelizoval institut dočasné ochrany, v případě finančních potíží požádat o povolení veřejné preventivní restrukturalizace (za splnění určitých podmínek), na jejímž základě může být Emitentovi poskytnuta dočasná ochrana.

Príslušný soud poskytne dočasnou ochranu pouze v případě, že s jejím poskytnutím a) souhlasila většina věřitelů podle výše nespřízněných pohledávek, nebo b) vyjádřilo souhlas alespoň 20 % všech věřitelů podle výše jejich nespřízněných pohledávek, přičemž v koncepci plánu nesmí žádný z věřitelů překročit částečné prominutí nebo uznání částečné nevymahatelnosti 20 % z jeho pohledávky a zároveň nesmí odklad splácení žádné pohledávky přesáhnout jeden rok.

Důsledky poskytnutí dočasné ochrany Emitentovi zahrnují mimo jiné (i) aktivní a pasivní konkurzní imunitu; (ii) nemožnost pohledávky z Dluhopisů postihnout v rámci exekuce nebo výkonu rozhodnutí podnik, věc, práva nebo jiný majetek náležející k podniku Emitenta; a (iii) omezení při zesplatnění závazků z Dluhopisů. Dočasná ochrana může být poskytnuta maximálně na celkovou dobu šesti měsíců.

2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů se dělí na:

- (a) rizikové faktory týkající se povahy Dluhopisů;
- (b) rizikové faktory týkající zajištění Dluhopisů;
- (c) právní a regulační rizikové faktory týkající se Dluhopisů; a
- (d) rizikové faktory týkající se držby a obchodování s Dluhopisy;

Rizikové faktory týkající se povahy Dluhopisů

Splacení Dluhopisů závisí na schopnosti Skupiny splatit poskytnuté úvěry Emitentovi

Za okolností popsanych v článku 2 Základního prospektu (Rizikové faktory) se může stát, že Emitent nebude schopen splatit své závazky z Dluhopisů a hodnota pro Majitele dluhopisů při prodeji Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice; za určitých okolností může být hodnota při prodeji nulová. K datu vydání Základního prospektu spočívají závazky Emitenta téměř výhradně v emisi Dluhopisů s celkovou jmenovitou hodnotou více než 219 milionů EUR. Zdroje příjmů pro splacení Dluhopisů jsou téměř výhradně ve formě úvěrů poskytnutých Emitentem společností Penta Real Estate Holding, které odpovídají výši vydaných Dluhopisů včetně příslušných úroků. Úrok z půjček poskytnutých společností Penta Real Estate Holding je vyšší než kupón z vydaných dluhopisů. Následné splacení závazku Emitenta Majitelům dluhopisů je podmíněno splacením závazku společností Penta Real Estate Holding vůči Emitentovi. Emitent je tedy sekundárně vystaven i rizikovým faktorům, které se týkají Skupiny. Ty jsou uvedeny v podkategorii nazvané „Rizikové faktory týkající se obchodních aktivit Skupiny“ v rámci článku 2.1 Základního prospektu (Rizikové faktory související s Emitentem).

Riziko předčasného splacení

Vzhledem k tomu, že Podmínky umožňují předčasné splacení v plné výši dle volby Emitenta, bude v případě, že k takovému předčasnému splacení Dluhopisů dojde před datem jejich splatnosti, Majitel dluhopisů vystaven riziku nižšího než očekávaného výnosu v důsledku takového předčasného splacení a rovněž riziku reinvestice v případě, že předčasně splacenou částku jistiny nebude možné za stávajících tržních podmínek reinvestovat se srovnatelným výnosem.

Úrokové riziko týkající se pevné úrokové sazby a Dluhopisů s nulovým úrokovým výnosem

Majitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco nominální úroková sazba je po dobu životnosti Dluhopisů pevná, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (pro účely tohoto odstavce dále jen **tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění i cena Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, avšak opačným směrem. Pokud se tržní úroková sazba zvyšuje, cena Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesá. Naopak, pokud tržní úroková sazba klesá, cena Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou zpravidla roste.

Pokud úroková sazba v budoucnu vzroste o 1 %, cena Dluhopisu klesne přibližně o 1 % za každý rok zbývající do splatnosti tohoto Dluhopisu.

Obdobné riziko se týká i Dluhopisů s nulovým úrokovým výnosem, přičemž tržní ocenění těchto Dluhopisů je obecně ještě citlivější na růst tržní úrokové sazby, a proto pokles jejich tržní ceny může být v tomto případě ještě výraznější než v případě Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou.

Majitelé dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou mohou být vystaveni riziku kolísání úrokové sazby a nejistotě konečného úrokového výnosu

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou jsou obvykle volatilní investice. Majitel dluhopisů s pohyblivou sazbou je vystaven riziku kolísání úrokové sazby a nejistému úrokovému výnosu. V důsledku kolísání úrokové sazby není možné předem určit výnos z dluhopisů s pohyblivou sazbou.

Úrok z Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vypočtený odkazem na jeden nebo více konkrétních indexů referenčních hodnot (každá z nich jednotlivě **Referenční hodnota**), jako je například EURIBOR nebo jiná Referenční hodnota (např. Prague Interbank Offered Rate, PRIBOR), přičemž každá z nich bude poskytnuta příslušným správcem. Referenční hodnoty se staly předmětem regulatorního dohledu a nedávných národních a mezinárodních regulatorních doporučení a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné, jiné se teprve budou realizovat. Mezi mezinárodní snahy o reformu referenčních hodnot patří nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen **Nařízení o referenčních hodnotách**). Tyto reformy mohou způsobit, že příslušné Referenční hodnoty budou fungovat jinak než v minulosti, nebo mohou vést k jejich úplnému zrušení či mít jiné důsledky, které nelze předvídat. Jakýkoli z výše uvedených důsledků může mít podstatný nepříznivý vliv na Dluhopisy, které jsou na tyto Referenční hodnoty navázány.

Referenční sazba EURIBOR je tak spojena se stabilitou finančních institucí. Vzhledem k událostem posledních let na finančních trzích (např. převzetí Crédit Suisse, druhé největší švýcarské banky, ze strany UBS před hrozícím krachem) existuje riziko, že tyto události způsobí zpřísnění požadavků Nařízení o referenčních hodnotách nebo jinou regulaci či reformu referenčních sazeb, což může mít významný dopad na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu EURIBOR, zejména pokud by se změnila metodika nebo jiné podmínky sazby EURIBOR v důsledku zpřísnění nebo nových podmínek vyžadovaných příslušnou regulací. Takové změny mohou mimo jiné způsobit snížení nebo zvýšení sazby nebo jinak ovlivnit volatilitu zveřejňované sazby nebo její hodnotu.

Referenční sazba EURIBOR prošla v posledních letech změnami a uvažuje se o jejím nahrazení jinou sazbou (zejména tzv. krátkodobou sazbou v eurech €STR, tzv. euro short-term rate, která má zachytit informaci o tom, kolik musí banka zaplatit, když si půjčí peníze na jeden den od různých finančních protistran bez poskytnutí zajištění). K datu Základního prospektu však byla referenční sazba EURIBOR upravena tak, aby byla v souladu s Nařízením o referenčních hodnotách, a nadále se obecně používá. Je však možné, že v budoucnu bude tato sazba nahrazena jinou sazbou, což může mít vliv na úrokový výnos Dluhopisů a hodnotu Dluhopisů.

Riziko inflace

Inflace znehodnocuje měnu, v níž je Dluhopis denominován. V tomto případě je potenciální investor vystaven riziku, že hodnota jeho investice do Dluhopisu bude klesat v závislosti na výši inflace a době trvání Dluhopisu, což je odrazem citlivosti Dluhopisu na změny úrokových sazeb. Čím vyšší je durace Dluhopisu, tím více může investice do takového nástroje s rostoucí inflací ztrácet na hodnotě. Pokud výše inflace přesáhne výši nominálních výnosů z Dluhopisů, bude hodnota reálných výnosů z Dluhopisů záporná. Dluhopisy navíc neobsahují protiinflační doložku. Meziroční míra inflace ve Slovenské republice dosáhla v červnu 2025 celkem 4,3 %.³

Měnové riziko

Emitent má v úmyslu vydat Dluhopisy v EUR nebo CZK, jak bude stanoveno v Konečných podmínkách. V případě, že se potenciální investor rozhodne investovat do Dluhopisu, který je denominován v jiné měně, než je jeho referenční měna (tj. měna, ve které účtuje nebo ve které měří výkonnost svých investic), vystavuje se při této investici měnovému riziku. Pokud referenční měna investora posílí vůči měně, ve které je Dluhopis denominován, hodnota aktiv investora denominovaných v ekvivalentu referenční měny klesne a investor utrpí kurzovou ztrátu. V opačném případě zaznamená kurzový zisk. Investor je tedy v takovém případě vystaven měnovému riziku vyplývajícímu z otevřené měnové pozice a volatilitě měnového kurzu. V případě, že investor investuje do Dluhopisu denominovaného v jeho referenční měně, není takovému riziku vystaven.

Vzhledem k tomu, že většina současných investorů do Dluhopisů vydaných Emitentem je ze Slovenské republiky a České republiky a Emitent očekává, že tento trend může pokračovat i v budoucnu, jsou

³ Statistický úřad Slovenské republiky. Inflace - Indexy spotřebitelských cen v červnu 2025. Zveřejněno 15. července 2025 Dostupné na: <https://slovak.statistics.sk:443/wps/portal?url=wcmm:path:obsah-sk-inf-akt/informativne-spravy/vsetky/03343a98-db4a-40b9-b6fd-6d8fe0236a19>.

potenciální investoři z České republiky vystaveni měnovému riziku za předpokladu, že Dluhopisy budou vydány v EUR, a investoři ze Slovenské republiky jsou vystaveni měnovému riziku, pokud budou Dluhopisy vydány v CZK. Pro české investory platí, že pokud CZK vůči EUR posílí, jsou vystaveni riziku, že při splatnosti Dluhopisů nemusí být vyplacená hodnota rovna investované hodnotě (může být nižší).

Riziko daňového a odvodového zatížení

Při posuzování atraktivity investice do Dluhopisů by měl potenciální investor vzít v úvahu daňové zákony země, ve které má daňový domicil, země, ve které je obchod s Dluhopisem vypořádán, případně jiné země, jejíž daňové zákony a obvyklé odvodové zatížení mohou ovlivnit výkonnost nebo návratnost samotné investice do Dluhopisu.

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů z jiné země než ze Slovenské republiky by si měli být vědomi toho, že mohou být povinni zaplatit daně, odvody nebo jiné platby či poplatky v souladu s právními předpisy a zvyklostmi země, v níž dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiné země, která je v dané situaci relevantní. Potenciální investoři do Dluhopisů by si rovněž měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů bude rovněž nižší, než se původně předpokládalo, a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než se původně předpokládalo.

Indikovaný celkový objem emise Dluhopisů není závazný

Celkový objem emise Dluhopisů uvedený v příslušných Konečných podmínkách představuje maximální celkový objem konkrétní Emise. Skutečná celková jmenovitá hodnota takto vydaných Dluhopisů však může být nižší než uvedený Celkový objem příslušné emise a tento objem se může v průběhu životnosti takto vydaných Dluhopisů měnit v závislosti na poptávce po těchto Dluhopisech a zpětných odkupech ze strany Emitenta. Z uvedeného indikovaného celkového objemu příslušné emise Dluhopisů proto nelze vyvozovat žádné závěry ohledně likvidity Dluhopisů na sekundárním trhu.

Rizikové faktory týkající se zajištění Dluhopisů

Riziko přímé pohledávky výhradně vůči Emitentovi

Dluhopisy vydává výhradně Emitent, který je jediným dlužníkem ze závazků z Dluhopisů. Žádná jiná osoba neposkytuje ve vztahu k Dluhopisům žádnou záruku ani jiné zajištění, které by Majitelům dluhopisů umožňovalo uplatnit jakýkoli přímý nárok z Dluhopisů vůči jiné osobě než Emitentovi nebo vůči majetku jiné osoby než Emitenta.

Riziko dalšího dluhového financování Emitenta a Skupiny

V současné době neexistuje žádné právní omezení, které by bránilo Emitentovi nebo Skupině přijmout další dluhové financování nebo poskytnout další zajištění. Přijetí jakéhokoli dalšího zajištěného nebo nezajištěného dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzního, vyrovnacího nebo likvidačního řízení budou pohledávky z dluhopisů nebo ze zastavené pohledávky Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a Skupiny roste také riziko, že se Emitent a/nebo společnost Penta Real Estate Holding mohou dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů, resp. ze zastavené pohledávky Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding. Důsledkem takového selhání by mohla být úplná nebo částečná ztráta investic do Dluhopisů na straně investora.

Rizika ovlivňující hodnotu zajištění

Předmětem Zástavního práva zajišťujícího pohledávky Majitelů dluhopisů jsou (i) pohledávky Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding z titulu poskytnutí úvěru podle Rámcové úvěrové smlouvy a (ii) pohledávky Emitenta vůči Bance vedoucí účty na výplatu peněžních prostředků z Účtů podle Smluv o účtu, na které bude společnost Penta Real Estate Holding splácet dlužné částky podle Rámcové úvěrové smlouvy. Zástavní právo bude zajišťovat závazky Emitenta z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Programu v budoucnu.

Zastavené pohledávky nejsou zajištěny. Majitelé dluhopisů tak ani nepřímo nebudou mít žádný přednostní nárok na uspokojení z prodeje jakéhokoli majetku Skupiny. Všechny rizikové faktory uvedené v článku 2.1 Základního prospektu (Rizikové faktory související s Emitentem) mohou mít vliv i na hodnotu zastavených pohledávek v rozsahu, v jakém ovlivňují finanční situaci a platební schopnost společnosti Penta Real Estate Holding a Skupiny jako celku a finanční situaci a platební schopnost Banky vedoucí účty. S ohledem na tyto skutečnosti existuje riziko, že výtěžek z výkonu Zástavního práva nemusí v daném okamžiku postačovat k plnému uspokojení pohledávek Majitelů dluhopisů.

Riziko nedostatečného výnosu ze zajištění

Z důvodů uvedených výše v rizikovém faktoru nazvaném „Rizika ovlivňující hodnotu Zajištění“ nemusí v případě výkonu Zástavního práva k zastaveným pohledávkám výtěžek (nebo jeho část určená k rozdělení mezi Majitele dluhopisů) postačovat k pokrytí nesplacených pohledávek Majitelů dluhopisů za Emitentem.

Výtěžek z výkonu Zástavního práva se rovněž sníží o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění a případně o další náklady (poplatky) třetích osob (např. právních zástupců, soudní poplatky, notářské poplatky apod.) spojených s výkonem Zástavního práva, které může být nezbytné nebo vhodné pro tento účel angažovat a které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky.

Existuje také riziko, že pohledávku, která je předmětem Zástavního práva, bude obtížné nebo nemožné vymoci nebo zpeněžit v rámci výkonu Zástavního práva nebo že proces jejího vymáhání nebo zpeněžení bude neobvykle dlouhý (například z důvodu nedostatečného zájmu o koupi zastavených pohledávek). To vše může mít za následek, že pohledávky Majitelů dluhopisů vůči Emitentovi nebudou uspokojeny v plné výši a/nebo v přiměřené době.

V případě výkonu Zástavního práva k pohledávkám vůči společnosti Penta Real Estate Holding (jako poddlužníkovi) jejich vymáháním na poddlužníkovi může být nutné zahájit soudní řízení proti společnosti Penta Real Estate Holding u příslušného soudu v zemi jejího sídla a podle právních předpisů země jejího sídla, které se na takové řízení vztahují, což může být vzhledem k řízení v zahraniční jurisdikci nákladnější, a proto může být výtěžek ještě nižší než v případě řízení ve Slovenské republice.

Vykonatelnost Zástavního práva může být rovněž omezena právními předpisy upravujícími konkurz, restrukturalizaci nebo jiné zákonné způsoby řešení úpadku v zemích sídla Emitenta, společnosti Penta Real Estate Holding nebo Banky vedoucí účty.

Riziku zániku zástavy

Pohledávky, které jsou předmětem Zástavního práva, podléhají promlčení (ve čtyřleté promlčecí době) a mohou zaniknout některým ze způsobů zániku pohledávek podle příslušných právních předpisů (např. splacením, odstoupením od smlouvy, dohodou smluvních stran, z důvodu dodatečné nemožnosti plnění apod.); možnost zániku pohledávek Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding v důsledku započtení je však podle Rámcové úvěrové smlouvy omezena. V případě splacení pohledávek Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding (ať už předčasného nebo v době sjednané řádné splatnosti) není Emitent povinen použít takto získané peněžní prostředky na předčasné splacení Dluhopisů.

Rizika spojená s Agentem pro zajištění

Při zřízení a výkonu Zástavního práva zastupuje Majitele dluhopisů Agent pro zajištění, který je společným zástupcem Majitelů dluhopisů podle Zákonu o dluhopisech a v rozsahu stanoveném v čl. 7 Základního prospektu (Společné podmínky), přičemž Zástavní právo se zřizuje pouze ve prospěch Agentu pro zajištění, který jej drží vlastním jménem, avšak na účet Majitelů dluhopisů ve smyslu § 20b odst. 4 Zákonu o dluhopisech. Agent pro zajištění je jedinou osobou, která Zástavní právo spravuje a vykonává ve prospěch Majitelů dluhopisů. Zástavní smlouvu uzavírá pouze Agent pro zajištění. Majitelé dluhopisů proto nemohou samostatně vykonávat Zástavní právo a své pohledávky z Dluhopisů musí uplatňovat výhradně prostřednictvím Agentu pro zajištění.

Společné podmínky umožňují v určitých případech změnu Agentu pro zajištění bez souhlasu Majitelů dluhopisů. Za určitých okolností představuje změna Agentu pro zajištění spojená s postoupením nebo obnovením Zajištění riziko pro vymahatelnost a právní účinky Zajištění.

V případě výkonu zástavního práva bude Agent pro zajištění držet výnosy získané z výkonu Zástavního práva před jejich rozdělením Majitelům dluhopisů prostřednictvím Administrátora. Během tohoto období budou Majitelé dluhopisů vystaveni úvěrovému riziku Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění bude mít rovněž právo odečíst si náhradu svých přiměřených a doložených nákladů.

Společné podmínky a Smlouva s agentem pro zajištění obsahují ustanovení definující pohledávky, které mají být zajištěny Zástavním právem, jakož i ustanovení o způsobu a zásadách výkonu Zástavního práva Agentem pro zajištění. Tato ustanovení mohou být doplněna nebo upřesněna ve smlouvě o zřízení Zástavního práva nebo mohou vyplývat z právních předpisů upravujících zřízení příslušného Zástavního práva. Tato pravidla mají za cíl maximalizovat výnosy z výkonu Zástavního práva, ale mohou také způsobit prodloužení výkonu Zástavního práva.

Agent pro zajištění jmenovaný k datu vyhotovení Základního prospektu splňuje požadavky na definici „spřízněné osoby“ Emitenta podle § 9 zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurzu a restrukturalizaci a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen **Zákon o konkurzu**), a proto podle Zákona o konkurzu lze závazek Emitenta vůči Agentovi pro zajištění kvalifikovat jako „spřízněný závazek“, který (1) bude automaticky a přímo ze zákona podřízen všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta v rámci konkurzního řízení na majetek Emitenta probíhajícího ve Slovenské republice a takový spřízněný závazek nemůže být splněn, dokud nebudou splněny všechny ostatní nepodřízené závazky Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří řádně přihlásili své pohledávky do konkurzního řízení na majetek Emitenta, a (2) v rámci restrukturalizace Emitenta proto nemohou být splněny ve stejném nebo větším rozsahu jako jakýkoli jiný nepodřízený závazek Emitenta vůči jeho věřitelům, kteří řádně přihlásili své pohledávky do restrukturalizace Emitenta. K zajištění spřízněného závazku Zástavním právem by se v konkurzu ani v restrukturalizaci nepřihlíželo. Naplnění tohoto rizika by mohlo mít závažné důsledky pro právní účinky zajištění Dluhopisů. Proti tomuto riziku lze namítnout, že Agent pro zajištění není věřitelem Emitenta, neboť Zástavní právo drží a zajištěné pohledávky vymáhá sice vlastním jménem, ale na účet Majitelů dluhopisů, kteří jsou skutečnými věřiteli Emitenta. Dále lze předpokládat, že Emitent nemá jiné věřitele než majitele jím vydaných Dluhopisů, které jsou obdobně zajištěny. Neměl by se tedy dostat do platební neschopnosti jinak než z důvodu nesplácení některé z jeho emisí. I kdyby k tomu došlo, vzhledem k tomu, že věřiteli Emitenta budou z velké části ostatní majitelé dluhopisů Emitenta, jejichž všechny pohledávky jsou zajištěny stejně prostřednictvím Agentu pro zajištění, je riziko zásahu jiných přednostních pohledávek méně pravděpodobné.

Konečně, právní úprava podle § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech je stále relativně nová a slovenské soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o postavení, právech a povinnostech Agentu pro zajištění jako osoby vykonávající práva vlastním jménem, ale na účet Majitelů dluhopisů. Emitent proto nemůže zaručit, že případné soudní rozhodnutí nebude mít negativní vliv na postavení Majitelů dluhopisů nebo Zástavní právo či jeho výkon.

Riziko společného zajištění a rozhodování všech Majitelů Dluhopisů vydaných v rámci Programu

Zástavní právo k pohledávkám zajišťuje stejně a ve stejném pořadí závazky Emitenta ze všech emisí v rámci Programu. Pohledávka z každého Dluhopisu každé Emise bude uspokojena poměrně a stejným způsobem jako pohledávky z každého jiného Dluhopisu vydaného v rámci Programu. Nastane-li u kterékoli Emise Případ neplnění závazků, rozhodne o uplatnění práva požadovat předčasné splacení Dluhopisů nebo vymáhání závazků Emitenta po splatnosti Dluhopisů a o výkonu Zajištění společná Schůze všech Majitelů dluhopisů, včetně těch Majitelů dluhopisů, na jejichž Emisi se Případ neplnění závazků nevztahuje.

Ze společného rozhodování vyplývá, že Společná schůze může rozhodnout, že neuplatní právo požadovat předčasné splacení Dluhopisů nebo vymáhání závazků Emitenta po splatnosti Dluhopisů a výkon Zajištění i v případě, že by ve vztahu k příslušné Emisi nastal Případ neplnění závazků.

Na druhou stranu může Společná schůze rozhodnout o uplatnění práva požadovat předčasné splacení Dluhopisů a o vymáhání závazků Emitenta po splatnosti Dluhopisů a o výkonu Zajištění, i když že se Případ neplnění závazků týká pouze jedné nebo některých Emisí. Na základě takového rozhodnutí Schůze dojde k předčasnému zesplatnění všech Dluhopisů vydaných v rámci Programu bez ohledu na to, zda v souvislosti s nimi nastal Případ neplnění závazků či nikoliv.

Právní a regulační rizikové faktory související s Dluhopisy

Dluhopisy nejsou kryté žádným (zákonným ani dobrovolným) systémem ochrany

Dluhopisy nejsou kryté žádným (zákonným ani dobrovolným) systémem ochrany. Kromě toho pro Dluhopisy neexistuje žádný dobrovolný systém ochrany vkladů. V případě platební neschopnosti Emitenta se proto investoři do Dluhopisů nemohou spolehnout na žádný (zákonný ani dobrovolný) systém ochrany, který by jim nahradil ztrátu kapitálu investovaného do Dluhopisů, a mohou přijít o celou svou investici.

Riziko vymáhání pohledávek v různých jurisdikcích

Dluhopisy budou vydány Emitentem, který je založen podle slovenského práva, a budou zajištěny mimo jiné zástavním právem ke všem pohledávkám Emitenta vůči společnosti Penta Real Estate Holding, které vzniknou na základě Rámcové úvěrové smlouvy. Společnost Penta Real Estate Holding je založena podle kyperského práva se sídlem na Kypru. Dluhopisy a Zajištění se řídí právem Slovenské republiky. V případě úpadku, konkurzu nebo jiné podobné události může být soudní řízení zahájeno zejména ve Slovenské republice (ve vztahu k Emitentovi) nebo v Kyperské republice (ve vztahu ke společnosti Penta Real Estate Holding) nebo v jiné zemi, kde se bude nacházet tzv. centrum hlavních zájmů dotčené společnosti. Takováto soudní řízení vedená ve více jurisdikcích mohou být pro věřitele komplikovaná a nákladná a mohou vést k větší nejistotě a prodlevě, pokud jde o vymahatelnost práv z Dluhopisů. Kromě toho není možné s jistotou určit, ve které zemi by mohlo být vedeno konkurzní řízení týkající se společnosti Penta Real Estate Holding. Příslušnost insolvenčního soudu by se posuzovala v závislosti na určení střediska hlavních zájmů společnosti Penta Real Estate Holding podle nařízení (EU) 2015/848 o insolvenčním řízení. Proto se na společnost Penta Real Estate Holding mohou vztahovat jiné právní předpisy než insolvenční právní předpisy státu jejího sídla.

Právní předpisy upravující úpadek a konkurz, správní a jiné právní předpisy Slovenské republiky a Kyperské republiky se navíc liší a mohou být ve vzájemném rozporu. Použití těchto právních předpisů nebo jejich případný rozpor může vyvolat otázky, zda by se měly některé právní předpisy použít, a/nebo negativně ovlivní možnost Majitelů dluhopisů vymáhat práva z Dluhopisů a/nebo možnost Agentu pro zajištění vymoci výtěžek ze Zajištění.

Riziko podřízenosti

Podle Zákona o konkurzu jakýkoliv závazek Emitenta, jehož věřitelem je nebo kdykoliv v průběhu jeho existence byla osoba, která je nebo byla spřízněnou osobou Emitenta ve smyslu § 9 Zákona o konkurzu (dále jen **Spřízněný závazek**) (A), bude v konkurzním řízení na majetek Emitenta vedeném ve Slovenské republice automaticky ze zákona podřízen všem ostatním nepodřízeným závazkům Emitenta a takový Spřízněný závazek nebude uspokojen před uspokojením všech ostatních nepodřízených závazků Emitenta vůči věřitelům, kteří přihlásili své pohledávky do konkurzního řízení na majetek Emitenta; (B) v restrukturalizaci Emitenta nemohou být uspokojeny stejným nebo lepším způsobem než jakýkoli jiný nepodřízený závazek Emitenta vůči věřitelům, kteří přihlásili své pohledávky do restrukturalizace Emitenta. S ohledem na znění Zákona o konkurzu může výše uvedené znamenat, že věřitelem Spřízněného závazku se může stát i Majitel dluhopisů, který sám není spřízněný s Emitentem, pokud nabude Dluhopisy, které kdykoli v minulosti vlastnila osoba spřízněná s Emitentem. Výše uvedené se nevztahuje na pohledávky věřitele, který není spřízněn s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení náležité péče nemohl vědět, že nabývá spřízněnou pohledávku. Podle § 95 odst. 4 Zákona o konkurzu se má za to, že věřitel pohledávky z Dluhopisů nabyté na základě obchodu na regulovaném trhu, v mnohostranném obchodním systému nebo na obdobném zahraničním organizovaném trhu o spřízněnosti pohledávky nevěděl; tato zákonná domněnka však nechrání Majitele dluhopisů, neboť Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na žádném regulovaném ani obdobném organizovaném trhu.

Riziko daňových nákladů a riziko srážkové daně

Investoři mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné platby v souladu s právními předpisy a zvyklostmi státu, ve kterém jsou Dluhopisy převáděny, nebo jiného státu, který je pro danou situaci relevantní. V některých státech nemusí existovat žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí

týkající se finančních nástrojů, jako jsou Dluhopisy. Investoři by se při pořizování, prodeji nebo splácení Dluhopisů neměli spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňové problematiky obsažené v tomto Základním prospektu, ale měli by se ohledně individuálního zdanění poradit s daňovými poradci. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů bude nižší, než investor předpokládá, nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než jakou předpokládal.

Výnosy z Dluhopisů vyplácené určitým kategoriím investorů podléhají srážkové dani. Například ve výši 19 % v případě fyzické osoby, která je daňovým rezidentem Slovenské republiky, a ve výši 35 % v případě daňového rezidenta státu, s nímž Slovenská republika nemá uzavřenou příslušnou smlouvu. Majitel dluhopisů je povinen nést veškeré daňové povinnosti, které mohou vzniknout z jakékoli platby v souvislosti s Dluhopisy, bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky. Emitent nebude Majitelům dluhopisů kompenzovat zaplacené daně, poplatky ani jiné náklady či srážky.

Na výnos investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky a další náklady

Celková návratnost investice do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných Hlavním manažerem, obchodníky s cennými papíry nebo jinými zprostředkovateli. Výnos z investice do Dluhopisů bude ovlivněn také poplatky, které platí investoři. Celkový výnos z investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn výší poplatků, které mu budou účtovány v souvislosti s nákupem, prodejem a účastí Dluhopisů ve vypořádacím systému. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky za zřízení účtů, poplatky za převod cenných papírů nebo poplatky za převody peněžních prostředků. Investoři by se měli s těmito poplatky důkladně seznámit před přijetím investičního rozhodnutí, a to i při nákupu Dluhopisů na sekundárním trhu. Výši výnosů (částku, která bude vyplacena Majitelům dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby prováděné v souvislosti s Dluhopisy (např. daně a další výdaje). Emitent proto doporučuje, aby se potenciální investoři do Dluhopisů seznámili s podklady, na základě kterých budou v souvislosti s Dluhopisy účtovány poplatky.

Riziko zákonnosti nákupu Dluhopisů

Potenciální investoři do Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že nákup Dluhopisů může podléhat zákonným omezením, která mají vliv na platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle jurisdikce jeho založení nebo jurisdikce, ve které působí (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. To může negativně ovlivnit hodnotu a vývoj investice potenciálního investora do Dluhopisů.

Rizikové faktory spojené s držbou a obchodováním s Dluhopisy

Riziko nízké likvidity trhu

Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a proto obchodování s nimi může být obecně méně likvidní než obchodování s jinými cennými papíry. Není tedy jisté, zda se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, a pokud ano, zda takový sekundární trh přetrvává. Na případném nelikvidním trhu totiž nemusí být možné Dluhopisy kdykoli prodat za adekvátní (tj. investorem požadovanou) cenu, což může mít nepříznivý dopad zejména na Majitele dluhopisů, kteří investovali do Dluhopisů za účelem obchodování s nimi na sekundárním trhu a dosažení zisku z takového obchodování, nebo na Majitele dluhopisů, kteří jsou nuceni z jiných důvodů Dluhopisy prodat před jejich splatností.

Majitelé dluhopisů zpravidla drží nakoupené dluhopisy Emitenta až do data jejich splatnosti a nevystavují se riziku nízké likvidity. V případě potřeby předčasného prodeje Dluhopisů se investoři mohou obrátit na svého obchodníka s cennými papíry, který může prodej Dluhopisů jménem svých klientů zprostředkovat. V takovém případě je klient vystaven výše uvedenému riziku, neboť obchodník s cennými papíry nemusí být schopen najít klienta, který by měl o koupi Dluhopisů zájem. Žádný obchodník s cennými papíry ani Hlavní manažer nebudou tvůrci trhu, a proto nemusí být schopni závazně kotovat ceny Dluhopisů.

Riziko snížení počtu objednávek a ukončení nebo pozastavení nabídky

Hlavní manažer a/nebo Manažeri jsou oprávněni snížit objem Dluhopisů uvedený v objednávkách/pokynech investorů podle svého výhradního uvážení, v souladu se svou strategií vykonávání pokynů a platnými právními předpisy, včetně MiFID II, a případný přeplatek bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci provést investici do Dluhopisů v původně zamýšlené výši. Zkrácení objednávky proto může mít nepříznivý vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Emitent může rovněž podle svého uvážení nabídku pozastavit nebo ukončit a po takovém pozastavení nebo ukončení nebudou přijímány žádné další objednávky.

Riziko rozdílnosti podmínek a ceny Dluhopisů při souběžné primární a sekundární nabídce

Podmínky primární nabídky (prováděné Emitentem prostřednictvím Hlavního manažera a/nebo Manažerů) a sekundární nabídky (prováděné Hlavním manažerem a/nebo Manažery) se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi), pokud jsou prováděny současně. Pokud investor upíše nebo koupí Dluhopisy za cenu, která je v sekundární nabídce vyšší, než byla například v primární nabídce, vystavuje se riziku, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby upsal nebo koupil Dluhopisy v primární nabídce za nižší cenu. Může se také stát, že kupní cena Dluhopisů bude v sekundární nabídce výhodnější než v primární nabídce. Do ceny a její celkové výše se mohou promítnout i poplatky Hlavního manažera a/nebo Manažerů či třetích osob spojené s nabídkou (primární či sekundární) a registrací Dluhopisů, které jsou účtovány investorovi.

Riziko kreditní marže

Dluhopisy nesou riziko kreditní marže Emitenta a Skupiny, která se může v průběhu doby trvání Dluhopisů zvýšit, což může mít za následek pokles ceny Dluhopisů. Mezi faktory ovlivňující kreditní marži patří mimo jiné úvěrová bonita a rating Emitenta, pravděpodobnost selhání, potenciální ztráta v případě selhání a zbytková splatnost Dluhopisů. Úroveň likvidity, úroveň úrokových sazeb, obecný ekonomický vývoj a měna, ve které jsou Dluhopisy vydány, mohou rovněž nepříznivě ovlivnit kreditní marži.

3. ODPOVĚDNÉ OSOBY A PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI

Společnost Penta RE Funding II, s.r.o., se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl Sro, vložka č. 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550 prohlašuje, že za informace obsažené v Základním prospektu odpovídá výhradně ona.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou údaje obsažené v Základním prospektu podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že nebyly opomenuty žádné skutečnosti, které by mohly negativně ovlivnit význam Základního prospektu.

V Bratislavě dne 10. září 2025.

4. INFORMACE O EMITENTOVĚ

4.1 Auditoři Emitenta

Emitent sestavil řádnou individuální účetní závěrku za rok 2024 (dále jen **Účetní závěrka 2024**) a řádnou individuální účetní závěrku za rok 2023 (dále jen **Účetní závěrka 2023**), obě v souladu se slovenskými účetními standardy (SAS) (spolu s příslušnými zprávami auditorů k Účetní závěrce 2024 a k Účetní závěrce 2023 dále jen **Účetní závěrky**).

Účetní závěrka za rok 2024 a Účetní závěrka za rok 2023 byly ověřeny nezávislým auditorem, společností BDO Audit, spol. s r. o., se sídlem Pribinova 10, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 44 455 526, zapsanou v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka č.: 54967/B, členem Slovenské komory auditorů (dále jen **SKAU**), číslo licence SKAU 339 (dále jen **Auditoři**), odpovědný auditor Ing. Stanislav Kubala, licence Úřadu dohledu nad výkonem auditu č. 1062.

Auditoři vydali k Účetním závěrkám výrok bez výhrad.

Informace o odstoupení, odvolání nebo opětovném jmenování auditorů během období, na které se vztahují historické finanční informace, nejsou relevantní, a proto nejsou uvedeny.

4.2 Základní informace o Emitentovi

(a) Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen zakladatelskou listinou ze dne 8. prosince 2010. Dne 12. ledna 2011 byl Emitent zapsán do obchodního rejstříku Okresního soudu Bratislava I (nyní Obchodní rejstřík Městského soudu Bratislava III), oddíl Sro, vložka č.: 69952/B. Emitent byl založen podle slovenského práva jako společnost s ručením omezeným na dobu neurčitou.

Hlavní činností Emitenta je získávání externího financování podnikatelských aktivit Skupiny jako celku prostřednictvím přijímání úvěrů, půjček, vydávání směnek a vydávání dluhopisů. Prostředky získané z těchto externích zdrojů financování poskytuje Emitent zejména formou úvěrů nebo půjček ostatním společnostem Skupiny podle jejich aktuálních potřeb. Kromě těchto činností Emitent neprováděl a neprovádí žádnou jinou významnou podnikatelskou činnost.

Jediným společníkem Emitenta je společnost Penta Real Estate Holding, která vlastní 100% obchodní podíl v Emitentovi. Emitent patří do Skupiny, tj. skupiny společností ovládaných společnostmi Penta Real Estate Holding.

(b) Základní informace o Emitentovi

| | |
|---------------------------|---|
| Obchodní název: | Penta RE Funding II, s.r.o. |
| IČO: | 45 971 421 |
| Místo registrace: | Slovenská republika, Obchodní rejstřík Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka č.: 69952/B |
| Identifikátor LEI: | 097900BHKT0000085550 |
| Vznik Emitenta: | Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Okresním soudem Bratislava I dne 12. ledna 2011 (v současnosti obchodní rejstřík Městského soudu Bratislava III). |
| Doba trvání: | Emitent byl založen na dobu neurčitou. |
| Způsob založení: | Emitent byl založen jako společnost s ručením omezeným zakladatelskou listinou ze dne 8. prosince 2010. |

| | |
|-------------------------|--|
| Právní forma: | Společnost s ručením omezeným |
| Sídlo: | Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovenská republika |
| Telefonní číslo: | +421 2 577 88 174 |
| Kontaktní osoba: | Mgr. Dana Klučková |
| E-mail: | kluckova@pentainvestments.com |
| Webové stránky: | https://www.privatbanka.sk/ecp , sekce Penta RE Funding II. |

Informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, s výjimkou případů, kdy jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu. Informace na těchto webových stránkách nebyly přezkoumány ani schváleny NBS.

| | |
|--|---|
| Základní kapitál: | Základní kapitál Emitenta činí 21 000 000 EUR a je tvořen peněžitým vkladem jediného společníka. Základní kapitál je plně splacen. |
| Zakladatelská listina: | Emitent byl založen zakladatelskou listinou dne 8. prosince 2010. Zakladatelská listina byla naposledy aktualizována dne 19. července 2022. Emitent nevydal stanovy a podle Obchodního zákoníku ani nemá povinnost je mít. |
| Předmět činnosti: | Emitent je právnická osoba založená za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta je uveden v článku IV zakladatelské listiny Emitenta. Výčet předmětů podnikání Emitenta je uveden v čl. 4.3 Základního prospektu (Přehled podnikatelské činnosti). |
| Hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost: | Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, mezi které patří zejména Obchodní zákoník, zákon č. 40/1964 Zb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Občanský zákoník), Živnostenský zákon, Zákon o cenných papírech a Zákon o dluhopisech (vždy ve znění pozdějších předpisů). |

(c) **Nejnovější a nejdůležitější události důležité pro vyhodnocení solventnosti Emitenta**

Emitent nebyl nikdy během své existence v platební neschopnosti. K datu vydání Základního prospektu je Emitent emitentem více než 30 emisí dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě více než 219 milionů EUR, včetně několika emisí v CZK přepočítaných na ekvivalent v EUR (dále jen **Stávající dluhopisy**).

K datu Základního prospektu není Emitent dlužníkem z žádného úvěru.

Od sestavení Účetní závěrky 2024 do data tohoto Základního prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, které by měly podstatný význam pro posouzení platební schopnosti Emitenta.

(d) **Úvěrové a indikativní ratingy Emitenta**

Emitentovi nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating a nebude mu přidělen rating pro účely žádné z Emisí.

(e) **Investice**

Emitent od sestavení Účetní závěrky 2024 neprovedl ani se nezavázal provést žádné významné investice a žádný z orgánů Emitenta neschválil žádnou takovou investici nad rámec financování podnikatelských aktivit Skupiny z výnosů Emisí.

(f) **Významné změny ve struktuře přijímání úvěrů a financování Emitenta od minulého účetního období**

Emitent vykonává své činnosti popsané v Základním prospektu soustavně od svého vzniku. Od 1. ledna 2025 Emitent mimo tento Program vydal 6 emisí dluhopisů v rámci veřejné nabídky v celkovém objemu 60 milionů EUR.

S výjimkou výše uvedených informací nedošlo od sestavení Účetní závěrky 2024 do data tohoto Základního prospektu k žádným podstatným změnám ve struktuře přijímání úvěrů a financování Emitenta.

(g) **Popis předpokládaného financování činností Emitenta**

Činnosti Emitenta jsou financovány z čistých výnosů z Existujících dluhopisů a z budoucích emisí Dluhopisů a z úrokových výnosů zejména z úvěrů a půjček poskytnutých společností ve Skupině.

4.3 Přehled podnikatelské činnosti

(a) **Hlavní činnosti**

Předmět činnosti Emitenta je uveden v článku IV. jeho zakladatelské listiny a zahrnuje mimo jiné poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výhradně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky aktiv a zprostředkování poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výhradně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky aktiv.

Hlavní činností Emitenta je získávání externího financování podnikatelských aktivit Skupiny jako celku prostřednictvím přijímání úvěrů, půjček, vydávání směnek a vydávání dluhopisů. Emitent poskytuje prostředky získané z těchto externích zdrojů financování zejména formou úvěrů nebo půjček (denominovaných v libovolné měně) ostatním společnostem Skupiny podle jejich aktuálních potřeb. Kromě těchto činností Emitent neprováděl a neprovádí žádnou jinou významnou podnikatelskou činnost.

(b) **Hlavní trhy**

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent nekonkuruje na žádném trhu a nemá žádné měřitelné relevantní tržní podíly, ani si nevytvořil žádné měřitelné tržní postavení.

4.4 Organizační struktura

(a) **Postavení Emitenta ve Skupině a organizační struktura Skupiny**

Emitent je členskou společností Skupiny, tj. společností ovládaných společnostmi Penta Real Estate Holding. Skupina patří do širší skupiny Penta.

Skupina Penta je středoevropská investiční skupina, která působí na trhu od roku 1994. Skupina Penta podniká a její investiční strategie se soustřeďuje především na segmenty maloobchodu, kurzových sázek a her, finančních služeb, zdravotnictví, realitního developmentu v Bratislavě a Praze a v menší míře na segmenty médií a průmyslové výroby ve Slovenské republice, České republice, Polsku, Rumunsku a Itálii. Skupina Penta je tak dobře odvětvově a regionálně diverzifikována a významnou část jejího portfolia tvoří investice v odvětvích, která jsou relativně odolná vůči hospodářským cyklům (např. zdravotnictví).

Společnosti patřící do portfolia Skupiny Penta v současné době zaměstnávají více než kolem 51 tisíc pracovníků.

Společnosti Skupiny Penta dosud vydaly více než 620 emisí dluhopisů v celkové nominální hodnotě přesahující 5,6 miliardy EUR (včetně již splacených), které byly všechny úspěšně umístěny a všechny dluhopisy, u nichž již nastala splatnost, byly vždy řádně a včas splaceny.

Jediným společníkem Emitenta je společnost Penta Real Estate Holding Limited.

Majoritním akcionářem s 89,39% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech, ale bez podílu na zisku, a ovládající osobou společnosti Penta Real Estate Holding Limited je společnost Penta Investments Limited, podléhající právu Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kypr, zapsaná v rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky, Oddělením registrátora společností a duševního vlastnictví v Nikósii pod číslem HE 428480 (dále jen **Penta Kypr**). Zbývajícím akcionářem společnosti Penta Real Estate Holding Limited s 10,61% podílem na základním kapitálu, 100% podílem na zisku, ale bez hlasovacích práv, je společnost Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., založená podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 22173781, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 29167 (dále jen **PREF SICAV**). Jedná se o akciovou společnost s proměnným základním kapitálem, která vydává (1) akcie, které upsal její zakladatel (zakladatelské akcie), a (2) akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkup na účet společnosti (investiční akcie).

Majoritním akcionářem společnosti Penta Kypr s 89,0732% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech je společnost Penta Investments Group Limited, podléhající právu Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2nd floor, 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky, Oddělením registrátora společností a duševního vlastnictví v Nikósii pod číslem HE 427339 (dále jen **PIGL**). Dalším akcionářem společnosti Penta Kypr s 10,0510% podílem na základním kapitálu, 15,34% podílem na zisku za daný rok, ale bez hlasovacích práv, je společnost Penta Equity Fund SICAV, a.s., založená podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 22173714, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 29161 (dále jen **PEF SICAV**). Jedná se (podobně jako v případě PREF SICAV) o akciovou společnost s proměnným základním kapitálem, která vydává (1) akcie, které upsal její zakladatel (zakladatelské akcie), a (2) akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkup na účet společnosti (investiční akcie). Posledním akcionářem společnosti Penta Kypr s 0,8758% podílem na základním kapitálu, 1,34% podílem na zisku (který se v závislosti na výši zisku za daný rok může zvýšit až o 12,5 procentních bodů), ale bez hlasovacích práv, je společnost Penta GP Limited, podléhající právu Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2nd floor, 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky, Oddělením registrátora společností a duševního vlastnictví v Nikósii pod číslem HE 295273 (dále jen **PGPL**).

Jediným vlastníkem zakladatelských akcií PREF SICAV je společnost PIGL. Vlastníky investičních akcií PREF SICAV jsou na jedné straně společnosti PIGL a Penta Kypr, které patří do Skupiny Penta, a na druhé straně externí investoři.

Akcionáři společnosti PIGL s více než 10% podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech jsou (přímo nebo nepřímo prostřednictvím svých 100% dceřiných společností nebo svěřenských fondů, ve kterých mají postavení zakladatele) fyzické osoby – Jaroslav Haščák a Marek Dospiva.

Mezi akcionáře společnosti PIGL s takovýmto (přímým či nepřímým) podílem na základním kapitálu o něco málo větším než 10 % patří také Valeria Haščáková; její podíl na hlasovacích právech je však nižší než 10 %. Podíl ostatních (přímých či nepřímých) akcionářů společnosti PIGL na základním kapitálu a hlasovacích právech je nižší než 10 %. Podle vědomí Emitenta žádný z těchto akcionářů PIGL nevykonává výlučnou ani společnou kontrolu nad Emitentem.

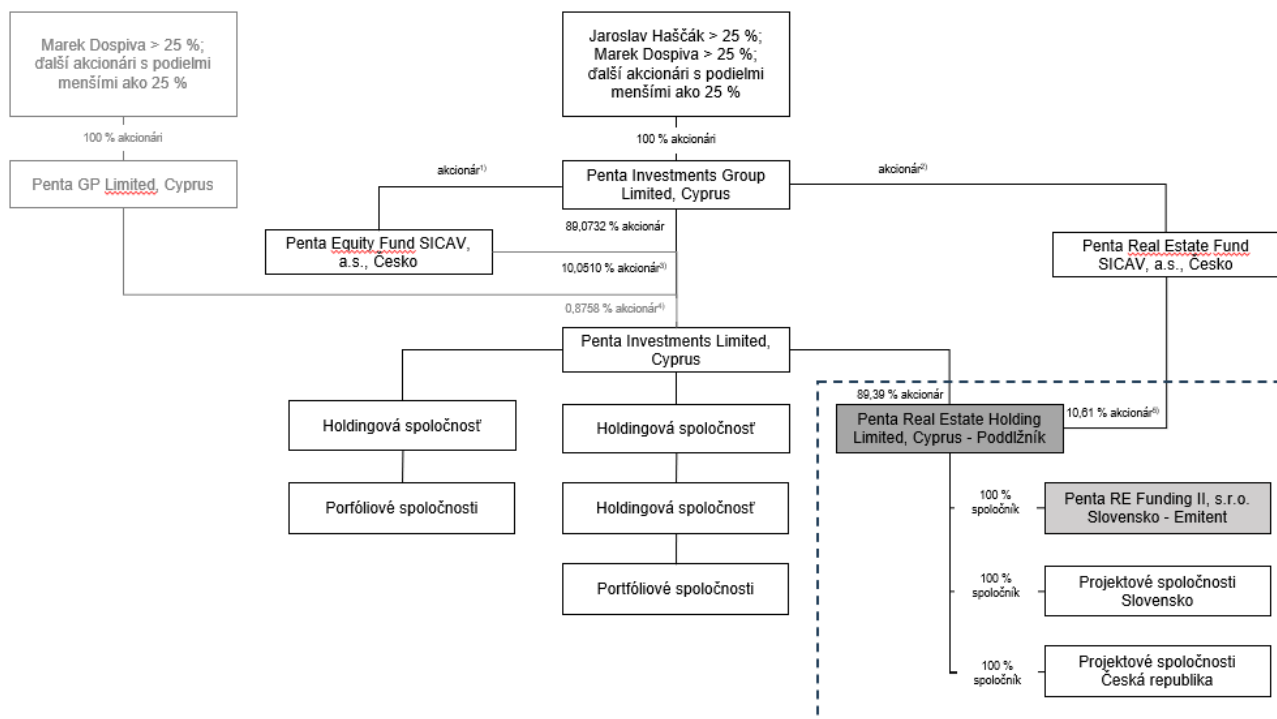
Emitent nemá informace o tom, zda je linie přímé nebo nepřímého ovládnání Emitenta založena kromě majetkové účasti a vlastnictví obchodních podílů/akcií i na jiných formách ovládnání.

Jediným vlastníkem zakladatelských akcií společnosti PEF SICAV je společnost PIGL. Vlastníky investičních akcií společnosti PEF SICAV je na jedné straně společnost PIGL, na druhé straně pak externí investoři. Je třeba uvést, že společnost PEF SICAV je otevřena vstupu dalších externích investorů, přičemž takový vstup bude vždy doprovázen tím, že společnost PEF SICAV nabude další akcie společnosti Penta Kypr. V důsledku toho se především její podíl na zisku společnosti Penta Kypr zvýší na úkor podílů ostatních akcionářů – společností PIGL a PGP.

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

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

Stav organizační struktury popsané v této části 4.4(a) Základního prospektu a níže uvedené grafické schéma jsou k 8. srpnu 2025. Grafické schéma znázorňuje zjednodušenou organizační strukturu Skupiny Penta a Skupiny, přičemž procenta vyjadřují podíly na základním kapitálu (není-li v poznámkách uvedeno jinak):



Výše uvedené podíly představují podíly na základním kapitálu. Tam, kde bylo důležité upozornit na odlišnou výši podílů na hlasovacích právech nebo podílů na zisku, je tak učiněno v následujících poznámkách.

Diagram ohraničený - - - znázorňuje zjednodušenou strukturu Skupiny, která zobrazuje společnost Penta Real Estate Holding Limited jako podlužníka, Emitenta a státy, ve kterých společnosti Skupiny působí a rozvíjejí jednotlivé projekty.

1) Společnost Penta Investments Group Limited, Kypr, je jediným vlastníkem zakladatelských akcií společnosti Penta Equity Fund SICAV, a.s., vedle nichž však společnost Penta Equity Fund SICAV, a.s., vydala také investiční akcie bez hlasovacích práv, jejichž vlastníky jsou i soukromí investoři.

2) Společnost Penta Investments Group Limited, Kypr, je jediným vlastníkem zakladatelských akcií společnosti Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., vedle nichž však společnost Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., vydala také investiční akcie bez hlasovacích práv, jejichž vlastníky jsou i soukromí investoři.

3) Společnost Penta Equity Fund SICAV, a.s., nemá ve společnosti Penta Investments Limited, Kypr, žádná hlasovací práva, její podíl na zisku za daný rok však činí 15,34 %.

4) Společnost Penta GP Limited, Kypr, nemá ve společnosti Penta Investments Limited, Kypr, žádná hlasovací práva, avšak její podíl na zisku činí 1,34 % (tento podíl se v závislosti na výši zisku za daný rok může ještě zvýšit až o 12,5 procentního bodu).

5) Společnost Penta Real Estate Fund SICAV, a.s., nemá ve společnosti Penta Real Estate Holding Limited, Kypr, žádná hlasovací práva, avšak její podíl na zisku za daný rok činí 100 %.

(b) Závislost Emitenta na jiných subjektech

Emitent je přímo závislý na společnosti Penta Real Estate Holding, která je jeho jediným společníkem.

Emitent je dále závislý na společnosti Penta Kypr, a to nepřímo, vzhledem k tomu, že společnost Penta Kypr je jeho nepřímým většinovým akcionářem a hlavní holdingovou společností celé Skupiny Penta.

Emitent je společností založenou především za účelem získávání externího financování pro podnikatelských aktivit celé Skupiny. Proto je významně závislý na návratnosti úvěrů, které poskytuje prostřednictvím společnosti Penta Real Estate Holding ostatním společnostem Skupiny, a úroků z nich. Pokud by Skupina jako celek nedosáhla alespoň takové výkonnosti, aby mohla obsluhovat svůj dluh, mělo by to významný dopad i na příjmy Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Kromě těchto činností Emitent nevykonává žádnou významnou podnikatelskou činnost. Na podnikání Skupiny a sekundárně i na podnikání Emitenta mají vliv také rizikové faktory uvedené v podkategorii „Rizikové faktory související s podnikatelskou činností Skupiny“, které jsou uvedeny v článku 2.1 Základního prospektu (Rizikové faktory související s Emitentem).

K 30. červnu 2025 je Emitent věřitelem úvěrů poskytnutých v souladu s ustanoveními existující rámcové úvěrové smlouvy uzavřené mezi Emitentem jako věřitelem a společností Penta Real Estate Holding jako dlužníkem dne 18. října 2021, ve znění pozdějších dodatků (dále jen **Původní rámcová úvěrová smlouva**), a příslušných dílčích smluv o úvěrech v celkové výši 238 739 757,13 EUR.⁴ K 30. červnu 2025 byla výše čistých výnosů z dosud vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta, které nezahrnují Dluhopisy vydané v rámci Programu, na úrovni více než 230 000 000 EUR.⁵

Jistina každého takto poskytnutého úvěru společnosti Penta Real Estate Holding podle Původní rámcové úvěrové smlouvy je splatná vždy v druhý pracovní den po dni, kdy je společnosti Penta Real Estate Holding (jako dlužníkovi) doručena písemná výzva Emitenta (jako věřitele) k úhradě všech dlužných částek podle Existující rámcové úvěrové smlouvy, nejpozději však v den splatnosti jmenovité hodnoty příslušné emise dluhopisů; úroky z každého takto poskytnutého úvěru jsou splatné vždy jeden pracovní den před dnem splatnosti výnosu z příslušné emise dluhopisů.

Emitent má v úmyslu použít výnosy z každé Emise v rámci Programu na financování dalších úvěrů, které budou poskytnuty společnosti Penta Real Estate Holding na základě nové Rámcové úvěrové smlouvy (jak je definována níže).

4.5 Informace o trendech

(a) Žádné negativní změny vyhlídek

Emitent prohlašuje, že od sestavení Účetní závěrky 2024 do dne sestavení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně jeho vyhlídek.

(b) Významné změny ve finanční výkonnosti Emitenta a Skupiny

Emitent prohlašuje, že od sestavení Účetní závěrky 2024 do dne sestavení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční výkonnosti Emitenta ani Skupiny.

(c) Informace o trendech, nejistotách, nárocích, závazcích nebo událostech, které budou mít podstatný vliv na vyhlídky Emitenta.

Emitent si není vědom žádných trendů, nejistot, nároků, závazků nebo událostí, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta alespoň v běžném finančním roce.

4.6 Prognózy a odhady zisku

Emitent nezveřejnil žádnou prognózu zisku ani odhad zisku a nezveřejňuje je ani v tomto Základním prospektu.

⁴ Přepočítáno použitím směnného kurzu, který zveřejnila NBS 30. června 2025.

⁵ Tamtéž.

4.7 Řídící a dozorčí orgány

(a) Všeobecné informace

Emitent je společnost s ručením omezeným založená podle práva Slovenské republiky. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatelé. Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Řídícím statutárním orgánem Emitenta jsou jednatelé. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu a ze zákona mu nevyplývá povinnost mít dozorčí radu zřízenou.

(b) Jednatelé

Statutárním orgánem Emitenta jsou jednatelé. Emitent má tři jednatele. Jménem Emitenta jednájí a za společnost podepisují alespoň dva jednatelé společně, přičemž podepisování se děje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě Emitenta připojí podepisující svůj vlastnoruční podpis.

Do působnosti jednatelů patří zejména:

- (i) řízení všech záležitostí Emitenta, pokud nejsou zákonem nebo zakládací listinou svěřeny do rozhodovací pravomoci valné hromady, a
- (ii) zajištění řádného vedení předepsané evidence a účetnictví, vedení seznamu společníků a informování společníků o záležitostech Emitenta.

Jednatelé předkládají valné hromadě ke schválení řádnou individuální účetní závěrku a mimořádnou individuální účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se zakládací listinou Emitenta. Pokud zvláštní zákon ukládá společnosti povinnost vypracovat výroční zprávu, předloží jednatelé výroční zprávu valné hromadě k projednání spolu s řádnou nebo mimořádnou individuální účetní závěrkou.

Jednatelé jsou povinni vykonávat své povinnosti s odbornou péčí a v souladu se zájmy společnosti a všech jejích společníků. Zejména jsou povinni získat a při svém rozhodování zohlednit veškeré dostupné informace týkající se předmětu rozhodování, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit společnosti škodu nebo ohrozit její zájmy nebo zájmy jejích společníků, a při výkonu svých pravomocí nesmí upřednostňovat své vlastní zájmy, zájmy jen některých společníků nebo zájmy třetích osob před zájmy společnosti.

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

Kontaktní adresou jednatelů je adresa sídla Emitenta, tj. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika. Základní informace o jednatelích Emitenta jsou uvedeny níže:

| Jméno a příjmení | Funkce | Datum vzniku funkce |
|-------------------|----------|---------------------|
| Ing. Peter Matula | Jednatel | 2. srpna 2012 |
| Dana Klučková | Jednatel | 13. srpna 2022 |
| Ladislav Turányi | Jednatel | 13. srpna 2022 |

Jednatelé jsou rovněž členy statutárních orgánů v jiných společnostech v rámci Skupiny. Jednatelé jsou pro výkon své funkce odborně způsobilí. Emitent prohlašuje, že jednatelé nebyli v posledních pěti letech odsouzeni za trestný čin podvodu, nebyli účastníky konkurzního nebo likvidačního řízení, nebyli v posledních pěti letech obviněni nebo sankcionováni orgány veřejné moci (včetně příslušných profesních orgánů) a nebyli v posledních pěti letech soudem zbaveni způsobilosti k výkonu funkce v Emitentovi.

(c) **Dozorčí rada**

Emitent nemá dozorčí radu a vzhledem k jeho právní formě nemá podle Obchodního zákoníku povinnost zřídit dozorčí radu.

(d) **Výbor pro audit**

U Emitent nebyl zřízen výbor pro audit, protože tato povinnost Emitentovi z právních předpisů nevyplývá.

(e) **Střety zájmů na úrovni řídicích a dozorčích orgánů**

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

(f) **Postupy orgánů a dodržování zásad správy a řízení společností**

Emitent se v současné době řídí a splňuje všechny požadavky na správu a řízení společnosti stanovené všeobecně závaznými právními předpisy Slovenské republiky.

Emitent však nemá vypracován žádný zvláštní kodex upravující režim podnikového řízení nad rámec požadavků obecně závazných právních předpisů Slovenské republiky. Taková povinnost Emitentovi z právních předpisů nevyplývá.

4.8 **Hlavní akcionáři**

(a) **Kontrola nad Emitentem**

Jediným společníkem Emitenta je společnost Penta Real Estate Holding. Majoritním akcionářem s 89,39% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech, ale bez podílu na zisku, a ovládající osobou společnosti Penta Real Estate Holding je společnost Penta Kypr. Další aspekty ovládání Emitenta jsou popsány v rámci údajů o skupině Emitenta v odstavci 4.4(a) výše.

Opatření, která mají zajistit, aby kontrola nebyla zneužívána, vycházejí z obecně platných právních předpisů. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření nad rámec obecně závazných předpisů.

(b) **Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem**

Ke dni vyhotovení Základního prospektu si Emitent není vědom žádných mechanismů nebo opatření, které by mohly vést ke změně ovládání a kontroly nad Emitentem.

4.9 **Finanční informace o aktivech a pasivech, finanční situaci a zisku a ztrátě Emitenta**

Do tohoto Základního prospektu jsou začleněny odkazem v článku 5 (Dokumenty zahrnuté odkazem) finanční informace z Účetní závěrky 2024 a Účetní závěrky 2023 a z předběžné neauditované účetní závěrky k 30. červnu 2025.

Součástí Účetních závěrek 2023 a 2024 jsou rovněž zprávy Auditorů, ve kterých příslušní Auditóři vydali výrok bez výhrad.

Emitent není povinen sestavovat konsolidované účetní závěrky a není povinen sestavovat účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen **IFRS**). Emitent nikdy dobrovolně nezveřejnil účetní závěrku sestavenou v souladu s IFRS.

S výjimkou informací převzatých z Účetních závěrek 2023 a 2024 a výkazu peněžních toků Emitenta za roky končící 31. prosince 2024, 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022, spolu se zprávou auditora, nebyly žádné další informace týkající se Emitenta uvedené v tomto Základním prospektu ověřeny auditorem.

4.10 Soudní a rozhodčí řízení

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu ani v předchozích 12 měsících nebyl Emitent účastníkem žádného správního řízení (ani vládního řízení), soudního sporu nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo podstatný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny.

4.11 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

S výjimkou vydání šesti samostatných emisí dluhopisů v celkové nominální hodnotě 60 milionů EUR nedošlo v období od sestavení Účetní závěrky 2024 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu k žádné významné změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky či celkové vyhlídky Emitenta.

V období od sestavení Účetní závěrky 2024 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Skupiny, která by měla podstatný vliv na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky nebo celkové vyhlídky Skupiny.

4.12 Významné smlouvy

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent uzavřeny žádné smlouvy mimo běžnou obchodní činnost, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo pohledávek, jež by byly podstatné pro jeho schopnost plnit své závazky vůči Majitelům dluhopisů.

Emitent v rámci běžného výkonu své podnikatelské činnosti uzavřel Rámcovou úvěrovou smlouvu a uzavře dílčí smlouvy o úvěru ve vztahu k Emisím, které vydá v rámci Programu. Emitent poskytne na základě dílčích smluv o úvěru úvěry společnosti Penta Real Estate Holding jako dlužníkovi, a to vždy ve výši odpovídající výnosům příslušné Emise, kterou v budoucnu vydá.

Nepředpokládá se, že by Emitent uzavřel mimo běžný výkon své podnikatelské činnosti jakoukoli smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny vůči Emitentovi, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Majitelům dluhopisů.

5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace z následujících dokumentů jsou do Základního prospektu zahrnuty odkazem a Základní prospekt je třeba číst a vykládat ve spojení s informacemi v následujících dokumentech:

- (a) Průběžná účetní závěrka k 30. červnu 2025, která nebyla ověřena auditorem, je k dispozici na následujícím hypertextovém odkazu:

<https://www.privatbanka.sk/pdf/ecp/107/priebezna-uctovna-zavierka-k-30062025.pdf>

- (b) Účetní závěrka 2024, která je součástí výroční zprávy Emitenta za rok 2024 sestavené v souladu s platnými právními předpisy (dále jen **Výroční zpráva za rok 2024**). Ostatní části Výroční zprávy za rok 2024, které nejsou do Základního prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investory relevantní. Výroční zpráva za rok 2024 je k dispozici na následujícím hypertextovém odkazu:

<https://www.privatbanka.sk/pdf/ecp/105/vyrocna-sprava-za-rok-2024.pdf>

- (c) Účetní závěrka 2023, která je součástí výroční zprávy Emitenta za rok 2023 sestavené v souladu s platnými právními předpisy (dále je **Výroční zpráva za rok 2023**). Ostatní části Výroční zprávy za rok 2023, které nejsou do Základního prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investory relevantní. Výroční zpráva za rok 2023 je k dispozici na následujícím hypertextovém odkazu:

<https://www.privatbanka.sk/pdf/ecp/104/vyrocna-sprava-za-rok-2023.pdf>

- (d) Výkaz peněžních toků Emitenta za roky končící 31. prosince 2024, 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022, spolu s auditorskou zprávou, který je k dispozici na následujícím hypertextovém odkazu:

<https://www.privatbanka.sk/pdf/ecp/106/vyrocna-sprava-za-rok-2024---doplnenie.pdf>

(na stranách 1 až 6 tohoto dokumentu; ostatní části tvoří původní Výroční zprávu za rok 2024).

Všechny uvedené účetní závěrky a výkaz peněžních toků se považují za součást Základního prospektu.

Budoucí finanční informace

V souladu s článkem 19 odst. 1b Nařízení o prospektu budou do tohoto Základního prospektu do dvanácti měsíců od data jeho schválení zahrnuty odkazem informace, které se stanou jeho součástí, a to v okamžiku jejich elektronického zveřejnění ve zvláštní sekci webové stránky Emitenta na adrese <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II:

- (a) jakékoli budoucí neauditované konsolidované nebo individuální mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené v souladu s SAS;
- (b) jakékoli budoucí auditované individuální účetní závěrky Emitenta za rok končící 31. prosincem 2025 vypracované v souladu s SAS spolu se zprávami nezávislých auditorů.

Bez ohledu na zahrnutí budoucích finančních informací do tohoto Základního prospektu prostřednictvím odkazu je Emitent povinen v souladu s článkem 23 Nařízení o prospektu vypracovat a zveřejnit dodatek k Základnímu prospektu v případě nového významného faktoru, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti, které se týkají finančních informací zahrnutých odkazem do Základního

prospektu a které mohou ovlivnit posouzení Dluhopisů, a to až do skončení doby platnosti Základního prospektu.

Informace obsažené na webových stránkách, na které se odkazuje v Základním prospektu, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly přezkoumány ani schváleny NBS, s výjimkou dokumentů, které jsou začleněny odkazem uvedeným v tomto článku Základního prospektu.

6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Následující dokumenty budou až do splacení příslušné Emise bezplatně přístupné v elektronické podobě ve zvláštní sekci webových stránek Hlavního manažera <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II:

- (a) Základní prospekt a jeho případné aktualizace formou Dodatku nebo Dodatků (jsou-li vypracovány);
- (b) příslušné Konečné podmínky, vyhotovené k jednotlivé Emisi;
- (c) Shrnutí (pokud bude vyhotoveno) k jednotlivé Emisi, které bude přiloženo k příslušným Konečným podmínkám;
- (d) aktuální verze zakladatelské listiny Emitenta;
- (e) oznámení Majitelům dluhopisů příslušné Emise a
- (f) Účetní závěrky.

Informace uvedené ve zvláštní sekci webových stránek Hlavního manažera nejsou součástí Základního prospektu, pokud nejsou do Základního prospektu začleněny odkazem. **Informace na těchto webových stránkách nebyly přezkoumány ani schváleny NBS.**

Až do splatnosti příslušné Emise je možné na žádost Majitelů dluhopisů v předem dohodnutém termínu v běžné pracovní době v Určené provozovně nahlédnout do následujících dokumentů (případně do jejich fotokopii) v tištěné nebo elektronické podobě:

- (a) Zástavní smlouva, včetně oznámení o vzniku Zástavního práva společnosti Penta Real Estate Holding, jako poddlužníkovi zastavené pohledávky a potvrzení (prohlášení) společnosti Penta Real Estate Holding o přijetí uvedeného oznámení;
- (b) Rámcová úvěrová smlouva a bez zbytečného odkladu po jejím uzavření dílčí smlouva o úvěru uzavřená na základě Rámcové úvěrové smlouvy, podle níž se Emitent zavazuje poskytnout společnosti Penta Real Estate Holding úvěr ve výši výnosů z příslušné Emise; a
- (c) Smlouva s agentem pro zajištění včetně jejích případných dodatků.

7. SPOLEČNÉ PODMÍNKY

*Všechny emise Dluhopisů vydané v rámci Programu podle Základního prospektu se budou řídit Společnými emisními podmínkami uvedenými v tomto článku 7 (dále jen **Společné podmínky**) a příslušnými Konečnými podmínkami. Pro účely Společných podmínek a ve smyslu čl. 8 odst. 4 a 5 Nařízení o prospektu se Konečnými podmínkami rozumí dokument označený jako „Konečné podmínky“, který Emitent vypracuje a uveřejní pro každou Emisi a který bude obsahovat konkrétní údaje, jejichž popis nebo alternativní znění je uvedeno v hranatých závorkách ve Společných podmínkách (dále jen **Konečné podmínky**). Konečné podmínky budou vypracovány a zveřejněny ve formě uvedené v článku 8 Základního prospektu „Formulář Konečných podmínek“.*

Výraz „Dluhopisy“ pro účely tohoto článku 7 znamená pouze Dluhopisy příslušné Emise a nelze jej vykládat tak, že zahrnuje všechny dluhopisy průběžně nebo opakovaně vydávané Emitentem v rámci Programu, které jsou v tomto článku označeny jako „Dluhopisy vydané v rámci Programu“ nebo podobnou formulací naznačující, že se má jednat o všechny Emise v rámci Programu.

7.1 Údaje o cenných papírech

Tento článek 7.1 ve spojení s částí A Konečných podmínek nahrazuje emisní podmínky příslušné Emise (společně dále jen **Podmínky**). V zájmu přehlednosti jsou jednotlivé články a odstavce Podmínek číslovány samostatně a každé takto číslované ustanovení je označeno jako **Podmínka**.

1. EMITENT DLUHOPISŮ, PRÁVNÍ PŘEDPISY A SCHVÁLENÍ

1.1 Dluhopisy vydává společnost Penta RE Funding II, s.r.o., Digital Park II, se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl Sro, vložka č. 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550 (dále jen **Emitent**) v souladu se zákonem č. 530/1990 Zb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o dluhopisech**), zákonem č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o cenných papírech**) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen **Nařízení o prospektu**).

1.2 Dluhopisy jsou vydávány v rámci nabídkového programu vydávání dluhopisů v maximální hodnotě nesplacených dluhopisů do 250 000 000 EUR ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu (dále jen **Program** a každá jednotlivá emise Dluhopisů dále jen **Emise**). Založení Programu bylo schváleno rozhodnutím jediného společníka Emitenta v působnosti valné hromady podle § 132 odst. 1 Obchodního zákoníku dne 18. července 2025. Schválení jiným orgánem Emitenta se nevyžaduje.

2. DRUH CENNÉHO PAPÍRU, NÁZEV, CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA A EMISNÍ KURZ

2.1 **Druh cenného papíru** – Zajištěný dluhopis. Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k pohledávkám.

2.2 Název Dluhopisů je [**Název**].

2.3 Celková jmenovitá hodnota Emise, a tedy nejvyšší součet jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů, činí až [**Celkový objem Emise**] (dále jen **Celkový objem Emise**). Jmenovitá

hodnota každého Dluhopisu bude [**Jmenovitá hodnota**] (dále jen **Jmenovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dluhopisů bude nejvýše [**Celkový počet Dluhopisů**].

- 2.4 ISIN Dluhopisů je [**ISIN**].
- 2.5 FISN dluhopisů je [**FISN**].
- 2.6 CFI dluhopisů je [**CFI**].
- 2.7 Dluhopisy budou vydány v měně [**Měna**] (dále jen **Měna**).
- 2.8 [**Emisní kurz** – [*Pro dluhopisy s nulovým úrokovým výnosem*: Při stanovení emisního kurzu (dále jen **Emisní kurz**) a výnosu Dluhopisů jako rozdílu mezi Jmenovitou hodnotou a Emisním kurzem se uvažuje roční výnos do splatnosti [**Uvažovaný roční výnos do splatnosti**]. Pro Datum emise (jak je definováno níže) jako první den úpisu je Emisní kurz podle níže uvedeného vzorce stanoven ve výši [**Procentní hodnota emisního kurzu**] Jmenovité hodnoty. Emisní kurz je uveden v procentech Jmenovité hodnoty a zaokrouhuje se na dvě desetinná místa, přičemž do výpočtu nejsou zahrnuty žádné poplatky. Emisní kurz každého Dluhopisu upsaného po Datu emise se vypočítá podle následujícího vzorce:

$$EK = \frac{1}{(1 + [\text{Uvažovaný roční výnos do splatnosti}])^{\text{Zbývající splatnost}}} \times 100$$

přičemž *Zbývající splatnost* se vypočítá jako počet dní ode dne úpisu příslušného Dluhopisu do Dne konečné splatnosti (jak je definován níže) v souladu s Konvencí stanovenou podle Podmínky. 2.9.

nebo

[*pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem nebo dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem*: Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise se rovná 100 % jejich Jmenovité hodnoty (dále jen **Emisní kurz**). K Emisnímu kurzu jakéhokoli Dluhopisu upsaného po Datu emise se připočte odpovídající alikvotní úrokový výnos podle následujícího vzorce:

$$EK = 100 \% + \left(\frac{\text{aktuální úroková sazba v \%}}{\text{báze podle konvence}} \times PD \right)$$

Kde:

EK znamená zvýšený emisní kurz vyjádřený jako % Jmenovité hodnoty Dluhopisu;

báze podle konvence znamená počet dnů v celém příslušném období stanovený v souladu s Konvencí podle Podmínky 2.9; a

PD znamená počet dní od Data emise (resp. posledního Dne výplaty úroků, pokud dojde k vydání některých Dluhopisů po tomto datu) do dne úpisu (prodeje), přičemž při výpočtu se použije Konvence stanovená podle Podmínky 2.9.]]

- 2.9 [**Konvence** – [*Pro dluhopisy s Konvencí Act/Act podle pravidla ICMA č. 251*: Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se použije poměr počtu dnů aktuálního období k počtu dnů aktuálního roku (dále jen **Konvence**), přičemž: „počtem dnů aktuálního období“ se rozumí skutečný počet dnů příslušného (aktuálního) období mezi aktuálním termínem výplaty

výnosů Dluhopisů a bezprostředně předcházejícím termínem výplaty výnosů Dluhopisů nebo (pokud takový termín neexistuje) Dnem emise; „aktuálním rokem“ se rozumí období od Data emise do dne prvního výročí Data emise (včetně) a každé následující období ode dne následujícího po posledním dni předchozího období do prvního výročí posledního dne předchozího období (včetně), podle toho, do kterého z těchto období spadá příslušný termín výplaty výnosů Dluhopisů; a „počtem dní aktuálního roku“ se rozumí součin počtu dnů aktuálního období a počtu termínů výplaty výnosu Dluhopisů za aktuální rok, tj. báze pro výpočet výnosu je Act/Act podle pravidla ICMA č. 251].

nebo

[*pro dluhopisy s Konvencí BCK Standard 30E/360: (BCK Standard 30E/360)* Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se bude mít za to, že jeden rok zahrnuje 360 dní rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (dále jen **Konvence**)].

nebo

[*pro dluhopisy s Konvencí Skutečný počet dní/360 nebo Act/360: (Act/360)* Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se použije podíl skutečného počtu dní v období, za které se určuje úrokový nebo jiný výnos, a čísla 360 (dále jen **Konvence**)].

nebo

[*pro dluhopisy s Konvencí Skutečný počet dní/365 nebo Act/365: (Act/365)* Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se použije podíl skutečného počtu dnů v období, za které se úrokový nebo jiný výnos určuje, a čísla 365 (dále jen **Konvence**)].

3. DRUH, FORMA A ZPŮSOB VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

- 3.1 Dluhopisy mají formu zaknihovaného cenného papíru registrovaného u společnosti Centrální depozitár cenných papíerov SR, a.s., se sídlem ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sa, vložka č. 493/B (dále jen **CDCP**).
- 3.2 Dluhopisy budou vydány ve formě na doručitele.
- 3.3 Datum vydání Dluhopisů (také **Datum emise**) je stanoveno na [**Datum emise**]. Dluhopisy mohou být vydávány průběžně nebo v tranších v upisovací době během trvání nabídky.

4. MAJITELÉ DLUHOPISŮ

- 4.1 Majiteli Dluhopisů budou osoby zapsané jako majitelé dluhopisů v Příslušné evidenci (dále jen **Majitelé dluhopisů**, přičemž tento pojem zahrnuje i jediného **Majitele dluhopisů**). Pokud jsou některé Dluhopisy evidovány na účtu majitele vedeném CDCP, vyhrazuje si Emitent právo spoléhat se na oprávnění každé osoby, která eviduje Majitele dluhopisů pro Dluhopisy evidované na účtu majitele, v plném rozsahu zastupovat (přímo či nepřímě) Majitele dluhopisů a činit vůči Emitentovi na účet Majitele dluhopisů veškeré právní úkony (ať už jeho jménem nebo svým jménem) týkající se Dluhopisů, jako by tato osoba byla jejich majitelem.

- 4.2 Nestanoví-li zákon nebo soudní rozhodnutí doručené Emitentovi jinak, budou Emitent a Administrátor považovat každého Majitele dluhopisů za oprávněného majitele Dluhopisů ve všech ohledech a vyplácet mu platby v souladu s těmito Společnými podmínkami.
- 4.3 Osoby, které mají být Majiteli dluhopisů a které z jakéhokoli důvodu nebudou vedeny v evidenci CDCP nebo člena CDCP, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí Dluhopisů bez zbytečného odkladu informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného Určené provozovně.
- 4.4 **Příslušná evidence** znamená evidence Majitelů dluhopisů ve vztahu k Dluhopisům vedená CDCP nebo členem CDCP nebo interní evidence osoby, která eviduje Majitele dluhopisů, jehož Dluhopisy jsou evidovány na účtu majitele.

5. PŘEVODITELNOST DLUHOPISŮ

- 5.1 Převoditelnost Dluhopisů není omezena, ale pokud to není v rozporu s právními předpisy, mohou být v souladu s Podmínkou 14.3 převody Dluhopisů v CDCP pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni až do příslušného Dne výplaty.
- 5.2 K převodu Dluhopisů dochází zápisem převodu do Příslušné evidence.
- 5.3 Dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na žádném kótovaném ani jiném trhu žádné burzy cenných papírů ani nebyly obchodovány na žádném zahraničním regulovaném veřejném trhu. Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném tuzemském ani zahraničním regulovaném trhu nebo burze.

6. PRÁVA SPOJENÁ S DLUHOPISY

- 6.1 Majitel dluhopisů má zejména právo na splacení Jmenovité hodnoty, právo na výplatu příslušného úrokového výnosu (je-li to relevantní), práva ze Zajištění, v každém případě v souladu se Společnými podmínkami, a další práva upravená ve Společných podmínkách.
- 6.2 Práva spojená s Dluhopisy nejsou omezena s výjimkou (i) omezení vyplývajících z právních předpisů týkajících se práv věřitelů obecně, zejména z příslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurzu a restructuralizaci, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **Zákon o konkurzu**), (ii) práv, která podléhají souhlasu Schůze v souladu se Společnými emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech, a (iii) práv vykonávaných výhradně Agentem pro zajištění v souladu se Společnými podmínkami.
- 6.3 S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
- 6.4 Právo na výplatu úroků z Dluhopisů nebude oddělitelné vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů ani jiným způsobem.

7. SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE MAJITELŮ DLUHOPISŮ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 7.1 Společným zástupcem Majitelů dluhopisů byla v souladu s § 5d Zákona o dluhopisech ustanovena společnost Privatbanka, a.s., se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl Sa, vložka č.: 3714/B (dále jen **Privatbanka** a v tomto postavení též **Agent pro zajištění**). Agent pro zajištění je zároveň subjektem určeným jako agent pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům v souladu s § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech.

- 7.2 Agent pro zajištění je způsobem a v rozsahu výslovně definovaném v těchto Podmínkách nebo v usnesení Schůze společným zástupcem Majitelů dluhopisů pro:
- (a) zajištění pohledávek Majitelů dluhopisů vůči Emitentovi vyplývajících z Dluhopisů prostřednictvím Zajištění ve smyslu Podmínky 10;
 - (b) výkon práv spojených se Zajištěním podle Podmínky 10 včetně přihlášení a uplatnění práv v rámci konkurzu nebo restrukturalizace Emitenta; a
 - (c) inkaso plateb ve prospěch Majitelů dluhopisů v souvislosti s výkonem Zajištění.
- 7.3 Aby se předešlo pochybnostem, funkce Agentu pro zajištění jakožto společného zástupce Majitelů dluhopisů je omezena na výše uvedené záležitosti. Ve vztahu k ostatním záležitostem uvedeným v § 5d odst. 2 Zákona o dluhopisech není jmenován žádný společný zástupce.
- 7.4 V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění vykonává práva Majitelů dluhopisů spojená s Dluhopisy a Zajištěním, nemohou Majitelé dluhopisů tato práva vykonávat samostatně. Tím nejsou dotčena hlasovací práva Majitelů.

8. STATUS ZÁVAZKŮ EMITENTA

- 8.1 Závazky z Dluhopisů budou zakládat přímé, všeobecné, nepodmíněné, nepodřízené a (po zřízení Zajištění a v rozsahu podle Podmínek) zajištěné závazky Emitenta, které jsou vzájemně rovnocenné (*pari passu*) a budou vždy co do pořadí jejich uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem (pro vyloučení pochybností také rovnocenné ve vztahu ke každé jiné Emisi v rámci Programu) a alespoň rovnocenné (*pari passu*) ve vztahu ke všem ostatním současným i budoucím přímým, všeobecným, nepodmíněným, nepodřízeným a obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, o nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Majiteli dluhopisů stejně.
- 8.2 Bez ohledu na výše uvedené bude podle Zákona o konkurzu podřízena jakákoli pohledávka z Dluhopisů vůči Emitentovi, jejímž věřitelem je nebo kdykoli v době existence pohledávky byla osoba, která je nebo kdykoli od vzniku pohledávky byla spřízněnou osobou Emitenta ve smyslu § 9 Zákona o konkurzu. Výše uvedené se nevztahuje na pohledávky věřitele, který není osobou spřízněnou s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že nabývá spřízněnou pohledávku. Předpokládá se, že věřitel pohledávky z Dluhopisu nabyté na základě obchodu na regulovaném trhu, v mnohostranném obchodním systému nebo na obdobném zahraničním organizovaném trhu o spřízněnosti pohledávky nevěděl.

9. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZEK EMITENTA

Emitent prohlašuje, že dluží Majitelům dluhopisů Jmenovitou hodnotu a příslušné úrokové výnosy (pokud existují), a zavazuje se jim splatit Jmenovitou hodnotu a příslušné úrokové výnosy (pokud existují) v souladu s Podmínkami.

10. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ

- 10.1 Závazky Emitenta z Dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem (dále jen **Zástavní právo a Zajištění**), a to následujícím způsobem:

- (a) zástavní právo prvního pořadí nebo s obdobným právem priority oproti jakýmkoli jiným zástavním věřitelům a/nebo jakýmkoli jiným osobám ve prospěch Agentu pro zajištění k pohledávkám Emitenta z Rámcové úvěrové smlouvy uzavřené mezi Emitentem jako věřitelem a společností Penta Real Estate Holding jako dlužníkem; a
- (b) zástavní právo prvního pořadí nebo s obdobným právem priority oproti jakýmkoli jiným zástavním věřitelům a/nebo jakýmkoli jiným osobám ve prospěch Agentu pro zajištění k pohledávkám Emitenta ze smlouvy o zřízení a vedení bankovního účtu Emitenta IBAN SK38 8120 0000 0086 3031 8060 a smlouvy o zřízení a vedení bankovního účtu Emitenta IBAN SK31 8120 5003 2086 0511 2060, které budou vedeny u společnosti Privatbanka v postavení Banky vedoucí účty, případně na jiné účty Emitenta vedené v této bance, na které budou spláceny pohledávky Emitenta z Rámcové úvěrové smlouvy.

10.2 Pro vyloučení pochybností platí, že Zajištění zajišťuje stejným způsobem a ve stejném pořadí závazky Emitenta ze všech Emisí v rámci Programu.

10.3 Zástavní smlouva k pohledávkám podle Podmínky 10.1 (dále jen **Zástavní smlouva**) bude uzavřena nejpozději tři Pracovní dny před Datem emise první Emise vydané v rámci Programu.

10.4 Pokud nevznikla ještě před Datem emise, Zástavní práva uvedená v Podmínce 10.1 vzniknou, resp. budou zaregistrována v době a způsobem, které vyžadují příslušné právní předpisy (v aktuálním znění) a Zástavní smlouva k pohledávkám, nejpozději však do Data emise první Emise vydané v rámci Programu.

10.5 **Způsob zajištění Dluhopisů**

Emitent se rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním prostřednictvím institutu Agentu pro zajištění, který je povinen vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem výplaty tohoto výtěžku Majitelům dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého závazku Emitenta z Dluhopisů. Zajištění se zřizuje ve prospěch Majitelů dluhopisů, přičemž Agent pro zajištění v souladu s § 20b odst. 4 Zákona o dluhopisech vykonává zástavní právo svým jménem a na účet Majitelů dluhopisů.

Každý Majitel dluhopisů vyjadřuje jakýmkoli nabytím Dluhopisu (tj. zejména upsáním, koupí nebo jiným způsobem nabytím Dluhopisu) svůj souhlas:

- (a) s tím, aby Agent pro zajištění vykonával veškerá práva, pravomoci a oprávnění, která mu vyplývají z těchto Podmínek jako společnému zástupci Majitelů dluhopisů ve vztahu k Zajištění, ze Zákona o dluhopisech, ze Zástavní smlouvy a smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, včetně jejich případných dodatků (dále jen **Smlouva s agentem pro zajištění**), a to i v souvislosti se zánikem Zástavního práva podle Podmínky 10.12;
- (b) s uzavřením a závazností Smlouvy s agentem pro zajištění a Zástavní smlouvy; a
- (c) s tím, že k výkonu Zajištění je oprávněn pouze Agent pro zajištění a v žádném případě ne jednotliví Majitelé dluhopisů.

10.6 Vztahy mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Majitelů dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony týkajícími se Zajištění se řídí mimo jiné Smlouvou s agentem pro zajištění. Kopie Smlouvy s

agentem pro zajištění bude k dispozici k nahlédnutí Majitelům po předchozím oznámení v běžné pracovní době v Určené provozovně.

10.7 Zajištěné závazky jsou definovány v Zástavní smlouvě a zahrnují mimo jiné všechny současné a budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky Agentu pro zajištění (jako společného zástupce) a každého jednotlivého Majitele dluhopisů z titulu peněžitých závazků Emitenta z Dluhopisů každé Emise v rámci Programu vůči Emitentovi spolu s úroky (jsou-li relevantní), úroky z prodlení, náklady, výdaji a jakýmkoli dalšími příslušenstvími nebo jejich částmi, které vznikly nebo mohou vzniknout na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy každé Emise v rámci Programu a/nebo v souvislosti se Zástavní smlouvou (dále jen **Zajištěné závazky**).

10.8 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn svým jménem a na účet Majitelů dluhopisů požadovat, aby Emitent zaplatil jakoukoli částku, kterou je Emitent povinen zaplatit kterémukoli Majiteli dluhopisů z titulu peněžitých závazků Emitenta z Dluhopisů, a to i v souvislosti s jejich vymáháním prostřednictvím výkonu Zajištění (které je zřízeno pouze ve prospěch Agentu pro zajištění). Všichni Majitelé dluhopisů jsou proto povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakýchkoli peněžitých pohledávek vůči Emitentovi z Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím.

10.9 Zahájení výkonu Zajištění

Pokud nastane jakýkoli Případ neplnění závazků a Schůze následně rozhodne o uplatnění práva požadovat předčasnou splatnost Jmenovité hodnoty nebo vymáhání závazky Emitenta po splatnosti Jmenovité hodnoty a o výkonu Zajištění v souladu s těmito Podmínkami, pak Agent pro zajištění vykoná Zajištění (tj. provede výkon Zástavního práva) v souladu se zásadami uvedenými v Podmínce 10.10, způsobem a za podmínek stanovených v Zástavní smlouvě a rovněž v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů Slovenské republiky, kterými se Zástavní právo řídí.

10.10 Způsob a zásady výkonu Zástavního práva

Agent pro zajištění se při výkonu Zástavního práva bude řídit podmínkami Zástavní smlouvy, přičemž Agent pro zajištění vynaloží veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, aby zástavu prodal za cenu, za kterou se v době a místě prodeje zástavy obvykle prodávají stejné nebo srovnatelné věci, hodnoty nebo práva za srovnatelných podmínek. Agent pro zajištění bude vždy jednat bez zbytečného odkladu a účelně tak, aby maximalizoval výtěžek z realizace příslušného Zástavního práva a aby nedošlo k nepřiměřenému snížení hodnoty zástavy nebo dosažitelného výtěžku nebo k nepřiměřenému zdržení rozdělení výtěžku Majitelům dluhopisů. Za účelem dodržení výše uvedených zásad a požadavků Zástavní smlouvy je Agent pro zajištění povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, a učinit veškeré kroky, které lze za tímto účelem učinit podle právních předpisů Slovenské republiky, včetně podání návrhu nebo pokynu k zastavení nebo přerušování výkonu Zástavního práva příslušnému orgánu, který Zástavní právo vymáhá, soudnímu exekutorovi nebo jiné oprávněné osobě.

10.11 Použití výtěžku z výkonu Zajištění

(a) Výtěžek z výkonu Zajištění Agent pro zajištění po odečtení účelně vynaložených a prokázaných nákladů na výkon Zajištění (včetně, aby se předešlo pochybnostem, nákladů na zveřejnění oznámení učiněných Agentem pro zajištění, prezentační materiály, právní, daňové nebo jiné odborné poradenství, odměn a výdajů dražebníka

nebo jiné osoby provádějící nebo podílející se na výkonu Zajištění a dalších souvisejících služeb a dalších výdajů účelně vynaložených v souvislosti s výkonem Zajištění) bez zbytečného odkladu převede na účet Administrátora k výplatě Majitelům dluhopisů v souladu s těmito Podmínkami. Výplatou částky podle předchozí věty Administrátorovi Agent pro zajištění splní svou povinnost vůči Majitelům dluhopisů ve vztahu k takto vyplacené částce a Majitelé dluhopisů nebudou moci v souvislosti s takto vyplacenou částkou uplatňovat žádné další nároky vůči Agentovi pro zajištění. Pro vyloučení pochybností se pohledávka z každého Dluhopisu každé Emise uspokojí z výnosů ze Zajištění ve stejném poměru jako pohledávky z každého jiného Dluhopisu vydaného v rámci Programu.

- (b) Agent pro zajištění je povinen při výkonu svých povinností informovat Majitele dluhopisů o průběhu výkonu Zajištění a o obsahu všech podstatných oznámení nebo dokladů, které v souvislosti s výkonem Zajištění dostane či vyhotoví, a to způsobem uvedeným v příslušném usnesení Schůze. Nebude-li výtěžek z realizace Zajištění postačovat k uspokojení všech peněžitých závazků z dluhopisů vydaných v rámci Programu, budou jednotliví Majitelé dluhopisů uspokojeni z výtěžku z výkonu Zajištění poměrně a neuspokojená část peněžitých závazků z Dluhopisů vydaných v rámci Programu bude dále vymahatelná vůči Emitentovi v souladu s příslušnými právními předpisy. Po takovém rozdělení není Agent pro zajištění povinen na základě § 515 Občanského zákoníku, v platném znění, cokoli doplatit žádnému Majiteli dluhopisů. Případný přebytečný výtěžek z výkonu Zajištění bude bez zbytečného odkladu vrácen Emitentovi nebo (pokud to bude povolené podle příslušných právních předpisů) jím určené osobě.
- (c) Veškeré peněžní prostředky, které Agent pro zajištění obdrží v souvislosti s výkonem Zajištění, včetně výnosů ze Zajištění (včetně zpeněžení v konkurzním nebo obdobném řízení), je Agent pro zajištění povinen uchovávat odděleně od svého ostatního majetku a nesmí s nimi nakládat jinak než za účelem výplaty podle tohoto článku Podmínek. Agent pro zajištění není povinen platit z těchto prostředků žádné úroky.

10.12 Zánik Zajištění

Nemá-li Emitent vůči žádnému Majiteli dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy kterékoli Emise v rámci Programu žádný nesplacený peněžitý závazek a takový peněžitý závazek nemůže vzniknout ani v budoucnu (přičemž Agent pro zajištění je v tomto ohledu oprávněn vyžádat si stanovisko Administrátora) a ostatní Zajištěné závazky byly splněny, Agent pro zajištění na písemnou žádost Emitenta vystaví do 10 Pracovních dnů prohlášení o vzdání se Zajištění nebo potvrzení o zániku Zajištění, které bez zbytečného odkladu doručí Emitentovi. Agent pro zajištění poskytne Emitentovi, který bude výmaz Zajištění zabezpečovat, veškerou potřebnou součinnost k výmazu Zajištění z příslušného registru.

10.13 Odpovědnost Agentu pro zajištění

- (a) Při výkonu své funkce je Agent pro zajištění povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy Majitelů dluhopisů, které jsou mu známy nebo mu musí být známy, a je vázán pokyny Schůze. To neplatí, pokud jsou tyto pokyny v rozporu s obecně závaznými právními předpisy nebo v rozporu s Podmínkami nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech Majitelů dluhopisů.
- (b) Agent pro zajištění má vůči Majitelům dluhopisů pouze ty povinnosti, které jsou stanoveny v těchto Podmínkách a ve Smlouvě s agentem pro zajištění. Agent pro

zajištění nemá vůči Majitelům dluhopisů žádné povinnosti jako komisionář, mandatář nebo poradce. Agent pro zajištění vyjadřuje svůj souhlas se svými právy a povinnostmi uvedenými v těchto Podmínkách uzavřením Smlouvy s agentem pro zajištění a Majitelé dluhopisů se budou moci domáhat svých práv vůči Agentovi pro zajištění tak, jak jsou uvedena v těchto Podmínkách v souladu s příslušnými ustanoveními o smlouvách uzavřených ve prospěch třetích osob podle Občanského zákoníku a příslušnými ustanoveními Zákona o dluhopisech.

- (c) Agent pro zajištění neodpovídá žádnému Majiteli dluhopisů za žádné své jednání nebo opomenutí, pokud nebylo způsobeno hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění. Pokud některý Majitel dluhopisů utrpí v důsledku porušení povinností Agentu pro zajištění jakoukoli škodu, souhlasí Majitel s tím, že Agent pro zajištění (pokud za škodu odpovídá podle předchozí věty) bude povinen nahradit takovou škodu pouze v rozsahu skutečné škody.
- (d) Agent pro zajištění není povinen sledovat ani zjišťovat, zda v souvislosti s Dluhopisy došlo k Případu neplnění závazků nebo jinému porušení ze strany Emitenta. Agent pro zajištění se o vzniku Případu neplnění závazků nedozví, pokud mu příslušná skutečnost nebude oznámena v souladu s těmito Podmínkami. Agent pro zajištění neodpovídá za jakékoli prodlení (nebo jeho důsledky) s připsáním jakékoli částky, kterou je Agent pro zajištění povinen poukázat podle těchto Podmínek, pokud Agent pro zajištění učinil co nejdříve všechny nezbytné kroky, aby splnil požadavky předpisů nebo postupů příslušného platebního systému, který Agent pro zajištění pro tento účel používá.

10.14 Oprávnění Agentu pro zajištění

- (a) Pokud tyto Podmínky, Smlouva s agentem pro zajištění, Zástavní smlouva nebo usnesení Schůze v souladu s těmito Podmínkami výslovně neurčí Agentovi pro zajištění postupovat určitým způsobem, je Agent pro zajištění oprávněn vykonávat svá práva a povinnosti ve vztahu k Zajištění podle svého uvážení.
- (b) Agent pro zajištění může s Emitentem provozovat jakoukoli činnost a může nabývat a držet Dluhopisy pro sebe nebo své klienty a má nárok na související odměnu nebo zisk.
- (c) Agent pro zajištění se může zdržet jakéhokoli jednání, pokud by podle jeho rozumně odůvodněného názoru představovalo porušení příslušného právního předpisu.

10.15 Vzdání se funkce ze strany Agentu pro zajištění

- (a) Agent pro zajištění je oprávněn vzdát se své funkce písemným oznámením adresovaným Emitentovi a Administrátorovi z důvodů uvedených ve Smlouvě s agentem pro zajištění, a to s účinností 30 dnů po obdržení oznámení. Emitent může pověřit výkonem funkce Agentu pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům jinou vhodnou osobu, která je podle všech platných právních řádů způsobilá tuto funkci vykonávat (dále jen **Kvalifikovaná osoba**). Taková změna nesmí být na újmu Majitelů dluhopisů.
- (b) Pokud Emitent nejmenuje nástupnického Agentu pro zajištění do 30 dnů od obdržení výše uvedeného oznámení, má Agent pro zajištění právo sám postoupit všechna svá práva a převést všechny své povinnosti vyplývající z těchto Podmínek, Zástavní smlouvy a Smlouvy s agentem pro zajištění na jinou Kvalifikovanou osobu.
- (c) V každém případě se odstoupení Agentu pro zajištění a jmenování nástupnického Agentu pro zajištění stanou účinnými pouze tehdy, pokud nástupnický Agent pro

zajištění oznámí Emitentovi a Administrátorovi, že své jmenování přijímá a že podle názoru nástupnického Agentu pro zajištění byly učiněny nezbytné kroky k tomu, aby na nástupnického Agentu pro zajištění přešly veškeré pravomoci Agentu pro zajištění podle těchto Podmínek, Zástavní smlouvy a Smlouvy o zřízení zástavního práva. Po podání takového oznámení se nástupnický Agent pro zajištění stává Agentem pro zajištění, ale nenese žádnou odpovědnost za jakékoli jednání nebo opomenutí předchozího Agentu pro zajištění. Emitent změnu Agentu pro zajištění oznámí Majitelům dluhopisů bez zbytečného odkladu způsobem podle Podmínky 20.

10.16 Nahrazení Agentu pro zajištění Emitentem

Pokud Agent pro zajištění (a) zanikne bez právního nástupce nebo (b) nebude schopen vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, nucené správy, konkurzního nebo restrukturalizačního řízení apod.), Emitent o těchto okolnostech bez zbytečného odkladu informuje Majitele dluhopisů a pověří výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou Kvalifikovanou osobu. Tato změna nesmí být na újmu Majitelů dluhopisů.

10.17 Uplatňování pohledávek v insolvenčním řízení

- (a) Agent pro zajištění není povinen přihlásit do konkurzního, restrukturalizačního nebo jiného obdobného řízení Emitenta pohledávku Majitele dluhopisů, která se v konkurzu Emitenta uspokojuje jako podřízená pohledávka podle § 95 odst. 3 Zákona o konkurzu. Výše uvedené neplatí pro pohledávky věřitele, který není spřízněný s úpadcem a v době nabytí spřízněné pohledávky nevěděl a ani při vynaložení odborné péče nemohl vědět, že nabývá spřízněnou pohledávku.
- (b) Každý Majitel dluhopisů je povinen poskytnout Agentovi pro zajištění požadované informace bez zbytečného odkladu tak, aby Agent pro zajištění mohl určit, zda je pohledávka takového Majitele dluhopisů podřízenou pohledávkou. V případě pochybností je Agent pro zajištění oprávněn předpokládat, že pohledávka Majitele dluhopisů je podřízenou pohledávkou.

10.18 Pokud Agent pro zajištění obdrží v rámci konkurzního, restrukturalizačního nebo obdobného řízení týkajícího se Emitenta jakoukoli částku určenou k rozdělení mezi věřitele Emitenta z Dluhopisů, je oprávněn si z ní ponechat částku odpovídající jeho účelně vynaloženým a prokázaným nákladům v souvislosti s výkonem Zajištění. Zbývající částku rozdělí poměrně mezi Majitele dluhopisů, s výjimkou těch Majitelů dluhopisů, kteří jsou věřiteli podřízených pohledávek.

11. NEGATIVNÍ ZÁVAZKY EMITENTA

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s tímto Základním prospektem ke svému majetku nezřídí ani neumožní zřízení jakéhokoli zajištění jakýchkoli svých závazků zástavním právem nebo jiným obdobným právem třetích osob, která by omezovala práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, ledaže by nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob zajistil, aby jeho závazky z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajištěnými závazky. Toto omezení se však nevztahuje na:

- (a) Zástavní právo zřízené zástavní smlouvou;

- (b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob nebo, která se běžně poskytují v rámci podnikatelské činnosti vykonávané Emitentem nebo zřizovaná v souvislosti s běžnými bankovními operacemi Emitenta (včetně jakýchkoli budoucích zástavních práv zřízených k pohledávkám Emitenta z jednotlivých emisí dluhopisů Emitenta nebo z jiných programů vydávání dluhopisů Emitenta, jako je Program, pokud bude, v každém případě, zajištění rovnocenné (*pari passu*) se Zástavním právem); nebo
- (c) jakákoli zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob (existující nebo budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise nebo která se týkají majetku nebo aktiv Emitenta, které byly v době vydání Základního prospektu zastaveny nebo použity jako jistota; nebo
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva, která vážnou na obchodnímu majetku Emitenta v okamžiku jeho nabytí nebo za účelem zajištění závazků Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s nabytím takového majetku nebo aktiv nebo jejich části (mimo jiné i v souvislosti s nabytím nových majetkových účastí v jiných osobách); nebo
- (e) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích stran, která vznikla ze zákona nebo na základě soudního či jiného úředního rozhodnutí.

Ručitelské závazky znamenají pro účely definice Závazků závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob formou ručitelského prohlášení, přistoupení k závazku nebo jiné formy ručení nebo převzetí solidárního závazku.

Závazky znamenají pro účely těchto Společných podmínek závazky Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky a dále Ručitelské závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob zaplatit jakékoli dlužné částky.

12. VÝNOS DLUHOPISŮ

12.1 Způsob určení; Výnosové období

[**Způsob určení** – [*pro dluhopisy s nulovým úrokovým výnosem*: Dluhopisy nemají žádnou úrokovou sazbu a jejich úrokový výnos se stanoví jako rozdíl mezi Jmenovitou hodnotou Dluhopisů a jejich Emisním kurzem. Podmínky 12.2 a 12.3 se nepoužijí.]

nebo

[*pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem*:

- (a) Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [**Sazba**] % p.a. (dále jen **Úroková sazba**).
- (b) Úrokové výnosy se budou vyplácet zpětně [vždy] v [**Den výplaty úroků nebo více Dnů výplaty úroků**] [v každém roce] (každý takový den dále jen **Den výplaty úroků**), v každém případě v souladu s Podmínkou 14. Prvním Dnem výplaty úroků bude [**První den výplaty úroků**].]

nebo

[*pro dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem*:

- (a) Dluhopisy budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou stanovenou jako součet Referenční sazby (jak je definována níže) a marže [**Marže**] % p.a. (dále jen **Marže**) (dále jen **Úroková sazba**). Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně [vždy] v [**Den výplaty úroků nebo více Dnů výplaty úroků**] [v každém roce] (každý takový den dále jen **Den výplaty úroků**), vždy v souladu s Podmínkou 14. Prvním Dnem výplaty úroků je [**První den výplaty úroků**].
- (b) Příslušná zjištění a výpočty Úrokové sazby bude vykonávat Agent pro výpočty. Referenční sazba bude nejprve stanovena dva Pracovní dny před Datem emise a následně bude stanovena dva Pracovní dny před příslušným Dnem výplaty úroků pro následující Úrokové období (dále jen **Datum stanovení Referenční sazby**).
- (c) **Referenční sazba** – [**Název Referenční sazby**] znamená úrokovou sazbu v procentech p.a. pro [**Měna referenční sazby**] uvedenou na stránce [**Zobrazovací stránka**] nebo na jakékoli náhradní stránce, na které je taková informace zobrazena) [pro období odpovídající příslušnému Výnosovému období] [**bližší určení Referenční sazby**], jak ji určil příslušný subjekt jako administrátor a která je platná pro den, kdy je Referenční sazba zjišťována. V případě, že Výnosové období je obdobím, pro které nelze Referenční sazbu tímto způsobem zjistit, určí Agent pro výpočty Referenční sazbu výpočtem lineární interpolace mezi Referenční sazbou pro nejbližší delší období, pro které lze Referenční sazbu tímto způsobem zjistit, a pro nejbližší kratší období, pro které lze Referenční sazbu tímto způsobem zjistit. Pokud nelze Referenční sazbu zjistit způsobem uvedeným v této Podmínce 12.1(c), použije se Podmínka 12.1(d) níže.
- (d) Pokud v některý den není možné stanovit Referenční sazbu podle předchozí Podmínky 12.1(c), bude v takový den Referenční sazba určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby pro prodej mezibankovních depozit v příslušné měně Referenční sazby pro období odpovídající příslušnému Výnosovému období získaných v takový den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od nejméně tří bank působících na příslušném mezibankovním trhu podle volby Agentu pro výpočty. Pokud se nepodaří Referenční sazbu určit ani tímto postupem, bude se Roční úroková sazba rovnat (i) Referenční sazbě stanovené v souladu s Podmínkou 12.1(c) výše v nejbližší předcházejícím Den stanovení Referenční sazby, ve který bylo možné Referenční sazbu takto zjistit, nebo, pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné pro Dluhopisy v bezprostředně předcházejícím Výnosovém období, snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být Referenční sazba stanovena. Přehled vývoje Referenční sazby je k dispozici na [**Webové stránky s přehledem vývoje Referenční sazby**].
- (e) Aby se předešlo pochybnostem, pokud Referenční sazba přestane existovat nebo přestane být obecně používána na trhu mezibankovních depozit, sazba, která bude použita místo Referenční sazby, bude sazba, která bude běžně používána na trhu mezibankovních vkladů namísto Referenční sazby, přičemž toto určení provede Agent pro výpočty, který bude jednat komerčně přiměřeným způsobem a v souladu s tržní praxí. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta z Podmínek ani na jejich vymahatelnost a (ii) nebude považované ani za změnu Podmínek. Pokud by součet Referenční sazby a Marže byl menší než nula, použije se pro účely výpočtu Úrokové sazby Úroková sazba s nulovou hodnotou. Stanovení a výpočty Agentu pro výpočty týkající se určení Úrokové sazby jsou pro Emitenta a Majitele dluhopisů závazné s výjimkou případů zjevného omylu].

12.2 Stanovení úrokového výnosu

- (a) Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který ještě spadá do takového Výnosového období, a to při výše uvedené úrokové sazbě.

Výnosové období znamená období od Data emise (včetně) do prvního Dne výplaty úroků (vyjma) a každé následující období ode Dne výplaty úroků (včetně) do následujícího Dne výplaty úroků (vyjma) až do Dne konečné splatnosti (vyjma). Pro účely počátku plynutí jakéhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

- (b) Částka úrokového výnosu připadajícího na jeden Dluhopis za období jednoho roku se stanoví jako součin Jmenovité hodnoty Dluhopisu (případně jeho zbývající nesplacené části) a aktuální Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu připadajícího na jednotlivý Dluhopis za období kratší než jeden běžný rok se určí jako součin Jmenovité hodnoty Dluhopisu (nebo případně její zbývající nesplacené části), aktuální Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dnů vypočteného Podle Konvence pro výpočet úroku podle Podmínky 2.9. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle tohoto článku se zaokrouhluje matematicky na dvě desetinná místa.
- (c) Stanovenou částku úrokového výnosu z Dluhopisu oznámí Agent pro výpočty Majitelům dluhopisů bez zbytečného odkladu v souladu s Podmínkou 19. Úroková sazba a výpočet výnosů z Dluhopisů Agentem pro výpočty bude (s výjimkou případu zjevného omylu) konečné a závazné pro všechny Majitele dluhopisů.

12.3 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny v ten z následujících dnů, který nastane nejpozději: Den konečné splatnosti, Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta, Den povinného předčasného splacení z důvodu překročení a Den předčasné splatnosti (každý takový pojem dále jen **Den splatnosti**), za předpokladu, že byla splacena Jmenovitá hodnota Dluhopisů. Pokud nedojde k úplnému splacení Dluhopisů v Den splatnosti Dluhopisů, budou Dluhopisy nadále úročeny, dokud všechny částky splatné v souvislosti s Dluhopisy nebudou uhrazeny Majitelům dluhopisů.

13. SPLATNOST DLUHOPISŮ A JEJICH ODKOUPENÍ

13.1 Konečné splacení

- (a) Nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů, bude celková jmenovitá hodnota Dluhopisů splatná jednorázově [**Datum konečné splatnosti**] (dále jen **Den konečné splatnosti**).
- (b) Majitel dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů. Práva Majitelů dluhopisů podle Podmínky 15 tím nejsou dotčena.

13.2 Odkoupení dluhopisů

- (a) Emitent může kdykoli odkoupit jakékoli množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

- (b) Dluhopisy nabyté Emitentem nezanikají a je na rozhodnutí Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je dále prodá, nebo je oznámením Administrátorovi učiní splatnými ke dni uvedenému v takovém oznámení. V ten den práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají na základě splnutí práv a povinností (závazků) v jedné osobě.

13.3 [Možnost předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta –

- (a) Emitent může [kdykoli] [poprvé k **[První den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta]** [a poté] **[Další den / dny předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta]** [až do Dne konečné splatnosti] podle vlastního rozhodnutí oznámením Majitelům dluhopisů určit, že všechny Dluhopisy dané Emise se stávají předčasně splatnými k danému dni z rozhodnutí Emitenta (**Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta**). Oznámení musí být učiněno nejpozději 10 Pracovních dnů před příslušným Dnem předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta. U všech Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou musí být určený Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta zároveň Dnem výplaty úroků.
- (b) Jakékoli určení Dne předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné a řídí se konvencí Pracovního dne (pokud by připadl na den, který není Pracovním dnem, případně takový Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta na takový Pracovní den, který je nejbližším následujícím Pracovním dnem).
- (c) Emitent je povinen v Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta splatit Majiteli dluhopisů Jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu spolu s dosud naběhlým běžným úrokovým výnosem, pokud jsou Dluhopisy úročeny pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem. [V případě Dluhopisů s nulovým úrokovým výnosem platí, že výnos Dluhopisů se stanoví jako rozdíl mezi Jmenovitou hodnotou a Emisním kurzem, a pokud dojde k předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta, znamená to, že Majitel dluhopisů poskytl Emitentovi financování na kratší dobu, než se předpokládalo pro účely výpočtu Emisního kurzu a stanovení výnosu Dluhopisu jako rozdílu mezi Emisním kurzem a Jmenovitou hodnotou k předpokládanému Dni konečné splatnosti. Proto částka, kterou bude Emitent povinen vyplatit Majitelům dluhopisů v Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta (tato částka dále jen jako **Diskontovaná hodnota**), bude zahrnovat snížení výnosu a bude vypočtena podle vzorce uvedeného v Podmínce 2.8, přičemž *Zbývající splatnost* bude určena jako počet dní ode Dne předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta do Dne konečné splatnosti podle Konvence. Každý Majitel dluhopisů s nulovým úrokovým výnosem koupí nebo jakýmkoli jiným nabytím těchto Dluhopisů souhlasí s touto dohodou o určení částky splatné při předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta, přičemž tato dohoda představuje písemné vymezení práv a povinností Emitenta a Majitelů dluhopisů.]]

nebo

[Nepoužije se. Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit.]]

13.4 Předčasné splacení Dluhopisů z důvodu překročení nejvyšší hodnoty jistiny zajištěné pohledávky

Pokud celková výše jmenovitých hodnot všech dluhopisů vydaných v rámci Programu a nesplacených k jakémukoli Pracovnímu dni (v případě Dluhopisů, které jsou denominovány v

jiné měně než v eurech, s přihlédnutím k jejich jmenovité hodnotě přepočtené na eura podle oficiálního směnného kurzu zveřejněného v daný Pracovní den Evropskou centrální bankou pro nákup eura jako měny těchto dluhopisů nebo v případě, pokud takový směnný kurz nebude pro daný Pracovní den zveřejněn, takového směnného kurzu, který byl naposledy zveřejněn před takovým přepočtem) převyšuje výšku nejvyšší hodnoty jistiny, do které jsou zajištěny pohledávky podle Zástavní smlouvy, je Emitent povinen:

- (a) bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat Administrátora a Agenta pro zajištění a
- (b) splatit nebo předčasně splatit celkovou jmenovitou hodnotu, jakož i poměrný úrokový výnos této Emise, která má nejbližší splatný výnos (dále jen **Povinné předčasné splacení z důvodu překročení**), a to v nejbližší den splatnosti výnosu této Emise (dále jen **Den povinného předčasného splacení z důvodu překročení**).

13.5 Domněnka splacení

Pokud Emitent uhradí Administrátorovi částku Jmenovité hodnoty každého z Dluhopisů a částku příslušných úrokových výnosů splatných podle Společných podmínek, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů k úhradě těchto částek budou pro účely Společných podmínek považovány za zcela splněné ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

14. ZPŮSOB, TERMÍN A MÍSTO SPLACENÍ

14.1 Měna

Emitent se zavazuje vyplácet výnosy z Dluhopisů a splatit Jmenovitou hodnotu v Měně. Výnosy z Dluhopisů budou vypláceny a Jmenovitá hodnota splacena Majitelům dluhopisů v souladu se Společnými podmínkami a v souladu s daňovými a jinými příslušnými právními předpisy Slovenské republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby.

14.2 Den výplaty

- (a) Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení Jmenovité hodnoty každého z Dluhopisů bude provádět Emitent prostřednictvím Administrátora ve dny uvedené ve Společných emisních podmínkách (takový den podle okolností zahrnuje každý Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti, Den předčasné splatnosti, Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta, a každý z těchto dní se dále označuje také jako **Den výplaty**).
- (b) Pokud Den výplaty připadne na den, který není Pracovním dnem, připadne takový Den výplaty na takový Pracovní den, který je nejbližším následujícím Pracovním dnem, a Emitent nebude povinen platit úroky ani jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku takto stanovené konvence Pracovního dne.
- (c) **Pracovní den** znamená jakýkoli kalendářní den (kromě soboty a neděle), kdy jsou banky ve Slovenské republice a CDCP běžně otevřeny pro veřejnost a kdy se vypořádávají mezibankovní obchody v eurech.

14.3 Určení práva na obdržení plateb souvisejících s Dluhopisy

- (a) Výnosy z Dluhopisů a Jmenovitá hodnota Dluhopisů budou vyplaceny osobám, které budou podle Příslušné evidence prokazatelně Majiteli dluhopisů ke konci pracovní doby CDCP v příslušný Rozhodný den (dále jen **Oprávněný příjemce**).
- (b) **Rozhodný den** znamená pro účely splacení Jmenovité hodnoty a výplaty úroků den, který je desátým (10.) Pracovním dnem předcházejícím Dni výplaty.
- (c) Pro účely určení Oprávněného příjemce nebudou Emitent ani Administrátor brát v úvahu převody Dluhopisů provedené po Rozhodném dni až do příslušného Dne výplaty. Nebude-li to v rozporu s právními předpisy, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni až do příslušného Dne výplaty a na žádost Administrátora je každý Majitel dluhopisů povinen poskytnout k takovému pozastavení převodů nezbytnou součinnost.

14.4 Provádění plateb

- (a) Administrátor bude provádět výplaty výnosů z Dluhopisů a výplatu Jmenovité hodnoty Dluhopisů Oprávněným příjemcům bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky nebo pobočky zahraniční banky v členském státě Evropské unie podle pokynu, který příslušný Oprávněný příjemce sdělí Administrátorovi, pro Administrátora důvěryhodným způsobem, nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty.
- (b) Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora), které bude obsahovat dostatečné údaje o účtu Oprávněného příjemce, aby Administrátor mohl platbu provést. V případě právnických osob musí být k pokynu přiložen originál nebo kopie platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, v níž je Oprávněný příjemce zapsán, přičemž správnost údajů v takovém výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence musí být ověřena zaměstnancem Administrátora ke Dni výplaty (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence (je-li relevantní) a případnými dalšími relevantními přílohami dále jako **Pokyn**).
- (c) Pokyn musí mít formu a obsah odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora a Administrátor je oprávněn požadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Pokyn podepsala, je oprávněna podepsat takový Pokyn jménem Oprávněného příjemce. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen rovněž nejpozději pět pracovních dnů před Dnem výplaty. Administrátor je oprávněn v této souvislosti požadovat zejména (i) předložení plné moci, pokud za Oprávněného příjemce jedná zmocněnec, a/nebo (ii) dodatečné potvrzení Pokynu ze strany Oprávněného příjemce.
- (d) Každý Oprávněný příjemce, který v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jejíž smluvní stranou je Slovenská republika) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinen doručit Administrátorovi spolu s Pokynem jako jeho nedílnou součást aktuální doklad o svém daňovém domicilu a další dokumenty, které si Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádají. Bez ohledu na toto oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent ověřovat správnost a úplnost takových Pokynů a nebudou odpovídat za jakoukoli škodu způsobenou prodlením Oprávněného příjemce s doručením Pokynu nebo nesprávností či jinou vadou takového Pokynu. Pokud výše uvedené dokumenty, zejména doklad o daňovém domicilu,

nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu tyto dokumenty doručeny nebyly. Oprávněný příjemce může takové doklady prokazující nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a požádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o vrácení sražené daně. V takovém případě má Emitent právo požadovat po Oprávněném příjemci náhradu všech přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně. V případě originálů zahraničních úředních dokumentů nebo úředního ověření v cizí zemi může Administrátor požadovat zajištění příslušného vyššího nebo dalšího ověření nebo apostily podle Haagské dohody o apostilaci.

- (e) Administrátor může dále požadovat, aby všechny dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do slovenštiny. Pokud Pokyn obsahuje všechny náležitosti podle tohoto odstavce a je Administrátorovi oznámen v souladu s tímto odstavcem a ve všech ostatních ohledech splňuje požadavky tohoto odstavce, považuje se za řádný. Závazek vyplatit jakýkoli úrokový výnos nebo splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně a včas splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněnému příjemci v souladu s řádným Pokynem podle tohoto článku a je připsána na účet banky tohoto Oprávněného příjemce nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky. Emitent ani Administrátor neodpovídají za prodlení s výplatou jakékoli dlužné částky způsobené tím, že:
- (i) Oprávněný příjemce včas nedoručil řádný Pokyn nebo jiné dokumenty či informace, které po něm byly požadovány v tomto článku;
 - (ii) Tento Pokyn, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé; nebo
 - (iii) toto zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které Emitent nebo Administrátor nemohl ovlivnit.

V takových případech nemá Oprávněný příjemce nárok na žádný doplatek, úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad dané platby.

- (f) Pokud Administrátor není schopen provést výplatu jakékoli dlužné částky z Dluhopisů v přiměřené lhůtě po Dni výplaty z důvodu prodlení na straně Oprávněného příjemce nebo z jiných důvodů na straně Oprávněného příjemce (např. v případě jeho smrti), může Administrátor, aniž by tím byla dotčena jeho pravomoc podle § 568 Občanského zákoníku a podle vlastního uvážení nebo na pokyn Emitenta, složit dlužnou částku na náklady Oprávněného příjemce (nebo jeho právního nástupce) do notářské úschovy nebo dlužnou částku sám uschovat. Složením dlužné částky do úschovy se závazek Emitenta a Administrátora ohledně výplaty takové částky považuje za splněný a Oprávněný příjemce (nebo jeho právní nástupce) nemá v takových případech nárok na žádný doplatek, úrok nebo jiný výnos v souvislosti s úschovou a pozdější výplatou dané částky.

14.5 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je spolu s Administrátorem oprávněn rozhodnout o změně místa provádění plateb (platebního místa), přičemž taková změna nesmí způsobit Majitelům dluhopisů žádnou újmu. Každá taková změna nabývá účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů od data takového oznámení, pokud v oznámení není uvedeno pozdější datum účinnosti.

15. PŘEDČASNÁ SPLATNOST V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

15.1 Případy neplnění závazků

Každý z následujících případů představuje **Případ neplnění závazků**:

- (a) **Neplnění.** Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy není provedena do 10 Pracovních dnů po dni její splatnosti.
- (b) **Porušení jiných závazků z Dluhopisů.** Emitent poruší nebo nesplní jakýkoli jiný závazek (jiný než uvedený v odstavci (a) výše) ve vztahu k Dluhopisům vyplývající z Podmínek nebo bude v prodlení s plněním či dodržováním jakýchkoli svých jiných závazků z Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi a takové porušení či nesplnění nebude Emitentem napraveno do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na takovou skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Majitelem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi přímo nebo prostřednictvím Administrátora.
- (c) **Nesplacení jiných dluhopisů.** Emitent nesplatí v den její splatnosti jakoukoli částku nebo částky splatné z jakýchkoli Dluhopisů vydaných v rámci Programu nebo jiných dluhopisů vydaných Emitentem (kromě Dluhopisů příslušné Emise), v úhrnné výši alespoň 25 000 000 EUR a toto nesplnění svého závazku Emitent nenapraví do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent o takovém neplnění písemně informován kterýmkoli Majitelem dluhopisů kterékoli Emise dopisem doručeným Emitentovi přímo nebo prostřednictvím Administrátora.

15.2 Následky Případu neplnění závazků

- (a) Emitent bezodkladně oznámí Majitelům dluhopisů, že nastal Případ neplnění závazků.
- (b) Pokud nastane a bude trvat jakýkoli Případ neplnění závazků, mohou Majitelé dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota činí alespoň 10 % celkové Jmenovité hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů příslušné Emise, písemným oznámením požádat o svolání Schůze v souladu s Podmínkou 19.1 níže (dále též jen **Žádost o svolání Schůze**), a to za účelem hlasování o možnosti uplatnění práva požadovat předčasnou splatnost Dluhopisů.

15.3 Vyloučení opakování

Majitel dluhopisů nemá právo požádat o svolání Schůze, pokud se jedná o Případ neplnění závazků, ve vztahu ke kterému byla Schůze svolána již dříve, a buď nepřijala usnesení o uplatnění práva požadovat předčasnou splatnost Dluhopisů nebo stanovila dodatečnou lhůtu pro splnění povinnosti Emitentovi a tato lhůta dosud neuplynula.

15.4 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

- (a) Závazky Emitenta z Dluhopisů (tedy závazek splatit Jmenovitou hodnotu a příslušné úrokové výnosy z Dluhopisů, pokud existují) se stanou předčasně splatnými poslední Pracovní den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl Emitentovi doručen zápis ze Schůze Emitenta o uplatnění práva na předčasnou splatnost (dále také jen **Den předčasné splatnosti**). Aby mohla být platba provedena, musí příslušný Oprávněný příjemce doručit Administrátorovi Pokyn podle Podmínky 14.4(b) výše; ostatní ustanovení o provádění plateb se použijí obdobně.

- (b) Emitent je oprávněn sám nebo prostřednictvím Administrátora požadovat od Majitele dluhopisů, který žádá o předčasné splacení Dluhopisů, takovou součinnost, aby se zajistilo, že Dluhopisy budou po předčasném splacení zrušeny.

15.5 Částka předčasného splacení

V případě Dluhopisů s pevným nebo pohyblivým výnosem vyplatí Emitent Majitelům dluhopisů v Den předčasné splatnosti jmenovitou hodnotu Dluhopisů a veškerý úrokový výnos naběhlý do Dne předčasné splatnosti. Pouze v případě Dluhopisů s nulovým úrokovým výnosem vyplatí Emitent v Den předčasné splatnosti Majitelům dluhopisů Jmenovitou hodnotu každého jimi drženého Dluhopisu s úpravou dohodnutou v tomto článku. Výnos z Dluhopisů se stanoví jako rozdíl mezi Jmenovitou hodnotou a Emisním kurzem, a pokud dojde k předčasné splatnosti, znamená to, že Majitel dluhopisů poskytl Emitentovi financování na kratší dobu, než se předpokládalo pro účely výpočtu Emisního kurzu a stanovení výnosu Dluhopisu jako rozdílu mezi Emisním kurzem a Jmenovitou hodnotou k předpokládanému Dni konečné splatnosti. Proto částka, kterou bude Emitent povinen vyplatit Majiteli dluhopisů v Den předčasné splatnosti, bude zahrnovat snížení výnosu a bude vypočtena podle vzorce uvedeného v článku 2.8 Podmínek výše, přičemž Zbývající splatnost bude určena jako počet dní ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti podle Konvence, která bude uvedena v příslušných Konečných podmínkách. Každý Majitel dluhopisů koupí nebo jiným nabytím Dluhopisů souhlasí s touto dohodou o určení částky splatné při předčasném splacení, přičemž tato dohoda představuje písemné vymezení práv a povinností Emitenta a Majitelů dluhopisů.

16. PROMLČENÍ

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

17. URČENÁ PROVOZOVNA A ADMINISTRÁTOR

17.1 Určená provozovna a platební místo

Pokud nedojde ke změně v souladu s Podmínkou 18, určená provozovna a platební místo Administrátora (dále jen **Určená provozovna**) jsou na následující adrese:

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

17.2 Administrátor

Činnost administrátora související se splacením Dluhopisů bude pro Emitenta zajišťovat společnost Privatbanka, a.s., se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 31 634 419, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl Sa, vložka č. 3714/B (v tomto postavení dále jen **Administrátor**) na základě Mandátní smlouvy. Stejnopis Mandátní smlouvy bude k dispozici k nahlédnutí Majitelům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

17.3 Další, resp. jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent je oprávněn rozhodnout o jmenování jiného nebo dalšího Administrátora a o určení jiné nebo další Určené provozovny Administrátora. Změny Administrátora a Určené

provozovny se považují za změny platebního místa. Změny nesmí způsobit Majitelům dluhopisů podstatnou újmu. Rozhodnutí o pověření jiného nebo dalšího Administrátora oznámí Emitent Majitelům dluhopisů v souladu s Podmínkou 20. Každá taková změna nabude účinnosti uplynutím 15 dnů ode dne takového oznámení, pokud v něm není uvedeno pozdější datum účinnosti.

17.4 Vztah Administrátora a Majitelů dluhopisů

V souvislosti s plněním svých povinností podle Mandátní smlouvy jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah s Majiteli dluhopisů vyplývá pouze z Mandátní smlouvy.

17.5 Agent pro výpočty, další a jiný Agent pro výpočty

Činnost agenta pro výpočty ve vztahu k Dluhopisům bude pro Emitenta vykonávat společnost Privatbanka. Emitent může pověřit službami agenta pro výpočty v souvislosti s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Privatbanka nebo taková jiná osoba dále jen **Agent pro výpočty**).

Emitent je oprávněn rozhodnout o jmenování jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Taková změna však nesmí způsobit Majitelům dluhopisů podstatnou újmu. Toto rozhodnutí bude Majitelům dluhopisů oznámeno v souladu s Podmínkou 20.

18. ZMĚNY A VZDÁNÍ SE NÁROKŮ

18.1 Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Majitelů dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Mandátní smlouvy, pokud je tato změna čistě formální, vedlejší nebo technické povahy nebo je provedena za účelem opravy zjevné chyby nebo je vyžadována změnami právních předpisů, a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků vyplývajících z porušení kteréhokoli ustanovení Mandátní smlouvy, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Majitelům dluhopisů újmu.

18.2 Emitent může jednostranně změnit Podmínky pouze v případě, že se jedná o opravu nepřesnosti v textu Emisních podmínek, změnu v označení Emitenta nebo změnu platebního místa, nestanoví-li Zákon o dluhopisech nebo zvláštní zákon jinak.

19. SCHŮZE MAJITELŮ DLUHOPISŮ

19.1 Zahájení schůze Majitelů dluhopisů

(a) Majitelé dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota činí alespoň 10 % celkové jmenovité hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů příslušné Emise, mají právo písemně požádat o svolání Schůze Majitelů dluhopisů (dále jen **Schůze**) v souladu se Zákonem o dluhopisech a v případě, že nastane Případ neplnění závazků. Žádost o svolání Schůze musí být doručena Emitentovi a Administrátorovi. Každý Majitel dluhopisů, který žádá o svolání Schůze, je povinen v Žádosti uvést počet jím vlastněných Dluhopisů a spolu se Žádostí o svolání Schůze předloží výpis z Příslušné evidence prokazující, že je Majitelem dluhopisů ve smyslu Podmínky 4 výše v jím uvedeném množství ke dni podpisu Žádosti o svolání Schůze.

(b) Žádost o svolání Schůze může příslušný Majitel dluhopisů vzít zpět, avšak pouze tehdy, pokud takové zpětvzetí obdrží Emitent a Administrátor nejpozději tři Pracovní dny před konáním Schůze. Zpětvzetí Žádosti o svolání Schůze nemá vliv na případnou Žádosti o svolání Schůze podanou jinými Majiteli dluhopisů. Pokud se Schůze nekoná pouze z

důvodu zpětvzetí Žádosti o svolání Schůze, jsou příslušní Majitelé dluhopisů povinni společně a nerozdílně uhradit Emitentovi náklady, které mu doposud vznikly v souvislosti s přípravou Schůze.

19.2 Svolaání Schůze

- (a) Emitent je povinen svolat Schůzi bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 Pracovních dnů, a to i bez žádosti Majitelů dluhopisů, pokud nastane a bude trvat Případ neplnění závazků (příčemž za trvající Případ neplnění závazků se považuje Případ neplnění závazků, který nebyl napraven).
- (b) Emitent je povinen zajistit svolání Schůze bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 Pracovních dnů po obdržení Žádosti o svolání Schůze. Emitent je rovněž oprávněn svolat Schůzi kdykoli z vlastního podnětu.
- (c) Emitent je rovněž povinen svolat Schůzi kdykoli na žádost Agentu pro zajištění, pokud o to Agent pro zajištění důvodně požádá.
- (d) Náklady na organizaci a svolání Schůze nese Emitent, není-li stanoveno jinak. Emitent je však oprávněn požadovat náhradu nákladů na svolání Schůze od Majitelů dluhopisů, kteří podali Žádost o svolání Schůze bez závažného důvodu, zejména pokud Emitent řádně plní své povinnosti z Dluhopisů a nenastal Případ porušení závazků. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.
- (e) Emitent Schůzi vždy svolá jako společnou schůzi Majitelů dluhopisů všech Dluhopisů vydaných v rámci Programu.

19.3 Oznámení o svolání Schůze

- (a) Emitent je povinen zveřejnit oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v Podmínce 20 níže, a to nejpozději pět Pracovních dnů před dnem konání Schůze.
- (b) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
 - obchodní jméno, IČO a sídlo Emitenta;
 - označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, datum emise a ISIN;
 - místo, datum a čas konání Schůze s tím, že místo konání Schůze musí být v Bratislavě, datum konání Schůze musí připadnout na den, který je Pracovním dnem, a čas konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hodin a později než v 16:00 hodin;
 - pořad jednání Schůze, přičemž v takovém případě musí být volba Předsedy Schůze prvním bodem pořadu jednání; to neplatí, svolává-li Schůzi Emitent z vlastního podnětu, v takovém případě Schůzi předsedá osoba jmenovaná Emitentem; a
 - Rozhodný den pro účast na Schůzi.
- (c) Pokud pomine důvod pro svolání Schůze, může ji Emitent odvolat stejným způsobem, jakým byla svolána.

19.4 Osoby oprávněné zúčastnit se Schůze a hlasovat na ní

(a) Osoby oprávněné zúčastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se zúčastnit a hlasovat na ní každý Majitel, který byl evidován jako Majitel dluhopisů ve smyslu Podmínky 4 výše (dále jej **Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**) na konci sedmého kalendářního dne před dnem konání příslušné Schůze (dále jen **Rozhodný den pro účast na Schůzi**). K převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi může být zastoupena zmocněncem, který na začátku Schůze předloží a doručí Předsedovi Schůze (jak je tento pojem definován níže) originál plné moci s úředně ověřeným podpisem Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, resp. jejího statutárního orgánu, jde-li o právnickou osobu, spolu s originálem nebo kopií platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, v níž je Osoba oprávněná k účasti na Schůzi (nebo samotný zmocněnec, jde-li o právnickou osobu) zapsána, přičemž taková plná moc je, s výjimkou zjevných vad, nevyvratitelným důkazem o oprávnění zmocněnce účastnit se Schůze a hlasovat na ní jménem zastoupené Osoby oprávněné k účasti na Schůzi. Po skončení Schůze předá Předseda Schůze plnou moc do úschovy Emitentovi.

(b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má z celkového počtu hlasů tolik hlasů, kolik odpovídá poměru mezi Jmenovitou hodnotou Dluhopisů, jejichž Majitelům dluhopisů byla k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů, jejichž Majiteli dluhopisů byli k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi ostatní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které se Schůze účastní. Na Schůzi nemají právo hlasovat Majitelé, kteří jsou samotným Emitentem a osobami jím ovládanými nebo jemu blízkými (dále jen **Vyloučené osoby**), avšak tyto osoby se mohou Schůze zúčastnit.

Pro vyloučení pochybností se za Vyloučenou osobu nepovažuje Majitel dluhopisů, jehož eviduje a jehož jménem jedná Vyloučená osoba v rámci držitelské správy nebo podobného vztahu. Ve vztahu k Dluhopisům vlastněným takovým Majitelem dluhopisů může vykonávat hlasovací právo i příslušná Vyloučená osoba jako správce.

(c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze buď prostřednictvím svého statutárního orgánu, nebo prostřednictvím řádně zmocněné osoby. Schůze jsou dále oprávněni se účastnit další členové statutárního, dozorčího, kontrolního nebo řídicího orgánu Emitenta a/nebo Administrátora, další zástupci Administrátora, notář a hosté pozvaní Emitentem a/nebo Administrátorem, případně další osoby, na jejichž účasti na Schůzi se Emitent a Administrátor dohodli.

19.5 Průběh a rozhodování Schůze

(a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Majiteli dluhopisů vydaných v rámci Programu, jejichž Jmenovitá hodnota představuje k Rozhodnému dni pro účast na

Schůzi více než 50 % Jmenovité hodnoty nesplacené části Dluhopisů všech do té doby vydaných Emisí v rámci Programu. Dluhopisy v držení Vyloučených osob se pro tyto účely nezapočítávají. Na Schůzi před jejím zahájením poskytne Emitent (na základě informací poskytnutých Administrátorem z výpisů z Příslušné evidence k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi) informaci o počtu Dluhopisů, ve vztahu k nimž jsou Oprávněné osoby k účasti na Schůzi oprávněny účastnit se Schůze a hlasovat na ní.

(b) Předseda Schůze

Schůzi svolané z podnětu Emitenta předsedá Emitent nebo jím určená osoba.

Byla-li Schůze svolána z podnětu Majitelů dluhopisů, Schůzi předsedá Emitent nebo jím pověřená osoba, a to až do doby, kdy Schůze rozhodne o jiné osobě, která bude Schůzi předsedat (dále jen **Předseda Schůze**). Volba Předsedy Schůze musí být prvním bodem programu Schůze. Pokud volba Předsedy Schůze voleného Schůzí není úspěšná, předsedá Schůzi až do jejího ukončení Emitent nebo jím pověřená osoba.

(c) Rozhodování Schůze

O předložených návrzích rozhoduje Schůze formou usnesení. Schůze rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných Majitelů dluhopisů s výjimkou Vyloučených osob (dále jen **Hlasující majitelé**). O záležitostech, které nebyly zařazeny na navržený program Schůze nebo uvedeny v oznámení o jejím svolání, lze rozhodnout pouze v případě, že s jejich projednáním souhlasí všichni Hlasující majitelé.

Poté, co Předseda Schůze oznámí znění navrhovaného usnesení, každý Hlasující majitel na výzvu Předsedy Schůze prohlásí, zda (i) je pro přijetí navrhovaného usnesení, (ii) je proti přijetí navrhovaného usnesení nebo (iii) se zdržuje hlasování, a každé takové prohlášení zaznamená přítomný notář. Po ukončení hlasování všech Hlasujících Majitelů výše uvedeným způsobem a po vyhodnocení jeho výsledků Předseda Schůze po dohodě s přítomným notářem oznámí účastníkům Schůze, zda navržené usnesení bylo či nebylo přijato potřebným počtem hlasů Hlasujících majitelů, a toto prohlášení spolu se zápisem přítomného notáře o výsledku hlasování bude nezvratným a konečným důkazem o výsledku hlasování.

Schůze může rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti v Případě neplnění závazků pouze v případě, že Případ neplnění závazků v době rozhodnutí Schůze trvá. Pokud Schůze přijme usnesení o předčasném splacení Dluhopisů bez splnění této podmínky, není takové usnesení pro Emitenta a Majitele dluhopisů závazné a v tomto rozsahu se k němu nepřihlíží.

Schůze může rozhodnout o změně Podmínek pouze na návrh nebo se souhlasem Emitenta.

Pokud Schůze přijme usnesení o předčasném splatnosti Dluhopisů, považuje se takové usnesení rovněž za pokyn Agentovi pro zajištění k výkonu Zajištění v případě, že Emitent sám nesplatí Dluhopisy v souladu s Podmínkou.14.

Jakékoli řádně přijaté usnesení je závazné pro Emitenta a všechny Majitele dluhopisů bez ohledu na to, zda se Schůze zúčastnili a zda pro ně na Schůzi hlasovali. Tím nejsou dotčena práva Majitelů dluhopisů podle Podmínky 19.6 níže.

(d) Odložení Schůze

Předseda Schůze je povinen rozpustit Schůzi, není-li řádně svolaná Schůze usnášeníschopná podle odstavce Podmínky 19.5(a) výše po uplynutí 60 minut od času stanoveného pro zahájení Schůze. Emitent svolá náhradní Schůzi tak, aby se konala nejdříve 14 dní a nejpozději 42 dní po datu, na které byla svolána původní Schůze.

Konání náhradní Schůze se oznámí způsobem stanoveným v Podmínce 19.3. Nová Schůze se usnáší a rozhoduje za stejných podmínek a stejným způsobem jako rozpuštěná Schůze, avšak nemusí být splněna podmínka podle Podmínky 19.5(a) výše, a náhradní Schůze je tedy usnášeníschopná, pokud se jí zúčastní alespoň Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Majiteli dluhopisů vydaných v rámci Programu, jejichž Jmenovitá hodnota k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi představuje více než 25 % Jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů všech do té doby vydaných Emisí v rámci Programu.

(e) Zápis z jednání Schůze

Průběh každé Schůze (včetně, mimo jiné, (i) pořadu Schůze, (ii) jednotlivých usnesení, které Schůze přijala, a (iii) výsledků hlasování Schůze o jednotlivých usneseních) se zachycuje v notářském zápisu pořízeném na Schůzi, přičemž jeden opis pořídí pro Emitenta notář přítomný na Schůzi. Záписы, které budou řádně uschovány u Emitenta, budou nevyvratitelným důkazem o skutečnostech v těchto zápisech uvedených, a pokud se neprokáže opak, budou prokazovat skutečnost, že každá Schůze, jejíž průběh bude v zápisu zachycen, byla řádně svolána a/nebo se konala a že všechna usnesení takové Schůze byla přijata v souladu s požadavky podmínek Dluhopisů. Emitent je povinen zápis zveřejnit do 14 dnů ode dne jeho vyhotovení.

(f) Na jednání a rozhodování Schůze se v rozsahu, v jakém nejsou upraveny v Podmínkách, použijí ustanovení § 5b Zákona o dluhopisech.

19.6 Práva nesouhlasících nebo nehlasujících Majitelů dluhopisů

(a) Pokud Schůze schválí změny náležitostí Dluhopisů uvedených v § 3 odst. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dluhopisech, může Majitel dluhopisů, který podle zápisu hlasoval na Schůzi proti návrhu nebo se Schůze nezúčastnil, požádat o předčasné splacení Jmenovité hodnoty každého jím vlastněného Dluhopisu nebo o zachování práv a povinností Emitenta a Majitele dluhopisů podle Podmínek ve znění nedotčeném rozhodnutím Schůze (dále jen **Žádost**).

(b) Žádost musí být podána do 30 dnů od konání Schůze, jinak právo podle tohoto odstavce zanikne. Emitent je povinen do 30 dnů od obdržení Žádosti vyplatit Majiteli dluhopisů v souladu s Podmínkami 15.4 a 15.5 výše nebo zajistit, aby ve vztahu k tomuto Majiteli dluhopisů zůstaly zachovány Podmínky ve znění nedotčeném rozhodnutím Schůze.

(c) Právo požadovat předčasné splacení Jmenovité hodnoty každého jím drženého Dluhopisu včetně poměrného výnosu podle tohoto odstavce má rovněž každý Majitel dluhopisů, pokud nastal a trvá Případ neplnění závazků a Emitent bez ohledu na doručení žádosti Majitelů dluhopisů podle Podmínky 19.1 výše nesvolá Schůzi ani do jednoho měsíce po uplynutí lhůty pro svolání Schůze podle Podmínky 19.2 výše.

20. OZNÁMENÍ

- 20.1 Veškerá oznámení Majitelům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy budou platná, pokud budou uveřejněna ve slovenském jazyce v příslušné zvláštní sekci webových stránek Hlavního manažera <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II.
- 20.2 Pokud závazné právní předpisy stanoví jiný způsob zveřejnění jakéhokoli oznámení Majitelům dluhopisů, považuje se takové oznámení za zveřejněné jeho zveřejněním způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy. V případě, že je jakékoliv oznámení zveřejněno více než jedním způsobem, považuje se za datum takového oznámení datum jeho prvního zveřejnění. Informace a změny, pro které je nutné vypracovat dodatek k Základnímu prospektu, budou zveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.
- 20.3 Jakékoli oznámení Emitentovi týkající se Dluhopisů bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu:

Penta RE Funding II, s.r.o.
Digital Park II
Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika

nebo na jakoukoli jinou adresu, která bude Majitelům dluhopisů oznámena způsobem uvedeným v tomto článku.

21. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A SPORY

- 21.1 Dluhopisy budou vydány v souladu se Zákonem o dluhopisech a Majitelé dluhopisů budou mít práva a povinnosti podle Zákonu o dluhopisech, Společných podmínek a Zákonu o cenných papírech, přičemž postup pro jejich uplatnění bude odpovídat příslušným právním předpisům a Společným podmínkám.
- 21.2 Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů a s nimi související se budou řídit a vykládat v souladu s právem Slovenské republiky.
- 21.3 Aby se předešlo pochybnostem, mají výrazy psané velkými písmeny ve Společných podmínkách význam, který je jim přiřazen v příslušném článku Společných podmínek, bez ohledu na to, jak je stejný nebo podobný výraz použit nebo definován na jiném místě Základního prospektu.
- 21.4 Základní prospekt a Společné podmínky mohou být přeloženy do češtiny, angličtiny nebo jiných jazyků. V případě jakéhokoli rozporu mezi různými jazykovými verzemi bude rozhodující slovenská jazyková verze.
- 21.5 Veškeré případné spory mezi Emitentem a Majiteli dluhopisů, které vzniknou z Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, budou s konečnou platností řešeny příslušnými soudy ve Slovenské republice.

[Konec samostatně číslované části Společných podmínek]

7.2 Podmínky nabídky

Primární nabídka Dluhopisů

V rámci primárního prodeje (úpisu) Emisí v rámci Programu [bude/budou] činnosti související s vydáním a upisováním Dluhopisů zajišťovat [[**Hlavní manažer**] [a/nebo] [**Manažeri**]], v každém případě na základě [**Smlouvy o úpisu nebo o umístění Dluhopisů**].

Odhadovaná odměna (provize) Hlavního manažera nebo Manažerů placená Emitentem za umístění Dluhopisů činí [**Odměna za umístění Dluhopisů**] z objemu Dluhopisů upsaných a/nebo zprostředkovaných Hlavním manažerem a/nebo Manažery.

Dluhopisy budou nabízeny k úpisu a koupi [**Typ nabídky** – [veřejnou nabídkou cenných papírů na území [Slovenské republiky] [a] [České republiky] podle Nařízení o prospektu] *nebo* [nabídkou nepodléhající povinnosti zveřejnit prospekt]].

[**Nabídka je určena** – [fyzickým osobám] *a/nebo* [právníckým osobám] *a/nebo* [vybraným právníckým osobám] *a/nebo* [kvalifikovaným investorům] *a/nebo* [omezenému počtu osob, a to méně než 150 fyzickým osobám nebo právníckým osobám, které nejsou kvalifikovanými investory]], přičemž nabídka prodeje (úpisu) Dluhopisů potrvá od [**Datum zahájení nabídky**] do [**Datum ukončení nabídky**] (12:00 hod.) (dále jen **Nabídka**).

[**Výnos do splatnosti**]

[**Podmínky primární veřejné nabídky**⁶ –

Dnem zahájení vydávání Dluhopisů (tj. zahájení připsování Dluhopisů na účty v Příslušné evidenci) a zároveň také dnem vydání Dluhopisů bude Datum emise (dále také jen **Den vydání dluhopisů**).

Nabídka není rozdělena na části. Účast v nabídce je podmíněna prokázáním totožnosti investora platným dokladem nebo jejím ověřením v elektronickém systému Hlavního manažera nebo Manažerů. Investoři budou uspokojováni podle času podání objednávky a po naplnění celkového objemu příslušné Emise nebudou další objednávky přijímány ani uspokojovány. Po upsání Dluhopisů a jejich připsání na účty Majitelů dluhopisů bude Majitelům dluhopisů zasláno potvrzení o upsání Dluhopisů nebo obdobný dokument. Výsledky veřejné nabídky prostřednictvím primární nabídky budou uveřejněny na veřejně přístupném místě v Určené provozovně v souladu s Podmínkou 17.1 a také ve zvláštní sekci webových stránek Hlavního manažera na <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II v den následující po uplynutí lhůty pro vydávání Dluhopisů nebo po upsání celé jmenovité hodnoty příslušné Emise (podle toho, co nastane dříve).

Ve vztahu k Dluhopisům neexistují žádná předkupní práva ani práva na přednostní úpis.

Emise bude vydávána průběžně, přičemž předpokládaná doba vydání Dluhopisů (tj. připsování na účty Majitelů dluhopisů) skončí nejpozději 10 Pracovních dnů po uplynutí lhůty pro upisování Dluhopisů nebo 10 Pracovních dnů po upsání nejvyšší sumy Jmenovité hodnoty Dluhopisů (podle toho, co nastane dříve). Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i v nižší částce, než je nejvyšší suma Jmenovitých hodnot Dluhopisů; Emise se i v takovém případě bude považovat za úspěšnou. Výše uvedené zahrnuje možnost Emitenta pozastavit nebo ukončit nabídku dle vlastního rozhodnutí (v závislosti na jeho aktuálních potřebách financování), přičemž po ukončení nabídky nebudou přijímány žádné další objednávky a po pozastavení nabídky nebudou přijímány žádné další objednávky, dokud Emitent nezveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy předem zveřejní informace o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování nabídky ve zvláštní sekci webových stránek Hlavního manažera <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II.

⁶ Následující informační položky týkající se primární veřejné nabídky cenných papírů budou relevantní pouze v případě, že Dluhopisy dané Emise budou nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, ke které je nutné zveřejnit prospekt.

Investor může projevít svůj zájem o úpis Dluhopisů pouze tak, že Hlavnímu manažerovi a/nebo Manažerům osobně nebo prostřednictvím elektronických distribučních kanálů doručí správně a úplně vyplněný formulář pro úpis Dluhopisů určený Hlavním manažerem a/nebo Manažery (dále jen **Objednávka**).

Dluhopisy budou vydány těm investorům (prvonabyvatelům), kteří po dohodě s Hlavním manažerem a/nebo Manažery zaplatili nebo zaplatí Emisní kurz a příslušný alikvotní úrokový výnos (AÚV) (společně dále jen **Závazek z úpisu**) na účet v den, který určí Emitent.

Minimální výše objednávky je stanovena na [**Minimální výše objednávky**]. Maximální výše objednávky je stanovena na [**Maximální výše objednávky**].

Platbou se rozumí připsání částky, která se rovná alespoň Závazku z úpisu, na účet (plus případné poplatky Hlavního manažera a/nebo Manažerů). V případě, že investor zaplatil částku převyšující Závazek z úpisu, Hlavní manažer a/nebo Manažeri tuto skutečnost oznámí investorovi a následně na základě příslušné žádosti investora převedou investorovi rozdíl na účet, který investor uvedl ve své žádosti.

Za účelem úspěšného primárního vypořádání (tj. připsání Dluhopisů na příslušné účty po úhradě Závazku z úpisu) emise Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Hlavního manažera a/nebo Manažerů nebo jejich zástupců, přičemž nevyhnutelným předpokladem úspěšného majetkového vypořádání úpisu (tj. splnění povinnosti Emitenta vydat Dluhopisy upisovateli) je existence majetkového účtu (úctu Majitele dluhopisů) příslušného upisovatele (investora) vedeného CDCP nebo členem CDCP nebo evidovaného osobou, pro kterou CDCP vede držitelský účet. Zejména pokud upisovatel Dluhopisů není sám členem CDCP, musí stanovit jako svého zástupce místního obchodníka s cennými papíry, který bude členem CDCP. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou řádně doručeny prvnímu nabyvateli, pokud první nabyvatel nebo obchodník s cennými papíry, u kterého má Majitel dluhopisů zřízen účet, nedodrží všechny postupy a nebude se řídit všemi příslušnými pokyny Hlavního manažera a/nebo Manažerů pro účely primárního vypořádání Dluhopisů. Na základě zaplacení Závazku z úpisu investorem zajistí Emitent připsání odpovídajícího množství Dluhopisů na účet investora vedený u CDCP nebo člena CDCP nebo v navazující evidenci.

Emitent nevydá Dluhopisy nad stanovenou nejvyšší sumu Jmenovitých hodnot Dluhopisů. Emitent nestanovil možnost uplatnění předkupního práva ani způsob nakládání s neuplatněnými právy na úpis. Rovněž není možné převést práva vyplývající z úpisu Dluhopisů na jiné osoby. Emitent nestanovil pro žádnou z Emisí minimální výšku úspěšnosti.

Hlavní manažer a/nebo Manažeri začnou přijímat Objednávky ode dne zahájení veřejné nabídky.

Objednávky budou uspokojovány průběžně tak, jak je Hlavní manažer a/nebo Manažeri obdrží, dokud se poslední obdrženou objednávkou neumístí celý objem Emise. Pokud se tato poslední Objednávka týká objemu Jmenovité hodnoty Dluhopisů, který převyšuje zbývající součet Jmenovitých hodnot neumístěných Dluhopisů, bude tato Objednávka uspokojena pouze v rozsahu neumístěného (zbývajícího) objemu Dluhopisů, a to za podmínky dodržení minimální výše Objednávky jednoho prvonabyvatele, která bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách. Pokud taková Objednávka nesplňuje podmínku minimální velikosti objednávky, Hlavní manažer a/nebo Manažeri ji neuspokojí a budou ji považovat za poslední Objednávku, tj. uspokojí bezprostředně následující Objednávku, která již splňuje podmínku minimální velikosti objednávky.

Hlavní manažer a/nebo Manažeri jsou oprávněni zkrátit objem Dluhopisů uvedený v pokynech/pokynech investorů podle vlastního uvážení, vždy však nediskriminačně, v souladu se svou strategií provádění pokynů a v souladu s právními předpisy, včetně směrnice MiFID II. V případě krácení objemu pokynu vrátí Hlavní manažer a/nebo Manažeri dotčeným investorům případný přeplatek bez zbytečného odkladu na účet investora pro tento účel oznámeným Hlavnímu manažerovi a/nebo Manažerům. Příslušné smlouvy a objednávky budou investorům k dispozici u Hlavního manažera a/nebo Manažerů.

[Informace o poplatcích účtovaných investorům - [V souvislosti s primárním prodejem (úpisem) Dluhopisů formou veřejné nabídky bude [Hlavní manažer] [a/nebo] [Manažeri] účtovat investorovi poplatek za provedení pokynu ve výši dle aktuálního sazebníku poplatků [Hlavního manažera] [a/nebo] [Manažerů] zveřejněného na [●] [a] [[●] v případě, že investor podá Objednávku (resp. zadá pokyn) k úpisu Dluhopisů na základě příslušné smlouvy o poskytování investičních služeb a vedlejších služeb nebo smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi investorem jako klientem [Hlavního manažera] [a/nebo] [Manažerů] a [Hlavním manažerem] [a/nebo] [Manažery] jako [obchodníkem] [obchodníky] s cennými papíry (dále jen **Investiční smlouva**)] *nebo* [**Popis poplatků účtovaných investorům**]].

[Další podmínky primární veřejné nabídky]

nebo

[Podmínky nabídky, na kterou se nevztahuje požadavek zveřejnit prospekt]⁷

Sekundární veřejná nabídka Dluhopisů, souhlas s použitím Základního prospektu.

Emitent souhlasí s následnou veřejnou nabídkou Dluhopisů na sekundárním trhu ve Slovenské republice, kterou bude provádět Hlavní manažer, Manažeri nebo jakýkoli jiný finanční zprostředkovatel ve Slovenské republice, a souhlasí s použitím Základního prospektu pro účely takové následné veřejné nabídky Dluhopisů. Pro vyloučení pochybností Emitent souhlasí s použitím Základního prospektu vybranými finančními zprostředkovateli. Souhlas s použitím Základního prospektu je podmíněn písemným souhlasem Emitenta s použitím Základního prospektu pro účely veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů, v němž bude uveden finanční zprostředkovatel, kterému byl souhlas udělen. Seznam příslušných finančních zprostředkovatelů, kterým byl souhlas udělen, bude zveřejněn ve zvláštní části webových stránek Hlavního manažera <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II. Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou Dluhopisů na sekundárním trhu je časově omezen do uplynutí 12 měsíců ode dne pravomocného rozhodnutí NBS o schválení Základního prospektu.

Emitent výslovně přebírá odpovědnost za obsah Základního prospektu i ve vztahu k sekundární nabídce Dluhopisů prostřednictvím Hlavního manažera, Manažerů a dalších finančních zprostředkovatelů uvedených v příslušných Konečných podmínkách.

UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY:

Informace o podmínkách nabídky finančního zprostředkovatele musí finanční zprostředkovatel poskytnout každému konkrétnímu investorovi v okamžiku nabídky.

Minimální výše objednávky v rámci sekundární veřejné nabídky Dluhopisů je stanovena na [**Minimální výše objednávky**]. Maximální výše objednávky v rámci sekundární veřejné nabídky Dluhopisů je stanovena na [**Maximální výše objednávky**]. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená každému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky a/nebo vypořádání nákupu Dluhopisů, které Hlavní manažer a/nebo Manažeri nebo příslušný finanční zprostředkovatel zašlou každému investorovi (zejména prostřednictvím prostředků komunikace na dálku). Dluhopisy budou nabízeny za cenu stanovenou Hlavním manažerem a/nebo Manažery za cenu určenou aktuální nabídkou a poptávkou po Dluhopisech.

[Informace o poplatcích účtovaných investorům při sekundární veřejné nabídce – [Při následném prodeji Dluhopisů na sekundárním trhu na pokyn investora daný podle Investiční smlouvy bude Hlavní manažer účtovat investorům poplatek podle svého aktuálního sazebníku poplatků uveřejněného na [●].] *nebo* [**Popis poplatků účtovaných investorům při sekundární veřejné nabídce**]].

⁷ Informační položka týkající se nabídky, na kterou se nevztahuje povinnost zveřejnit prospekt, bude relevantní pouze v případě, že Dluhopisy dané Emise budou nabízeny v rámci nabídky, na kterou se nevztahuje požadavek na zveřejnění prospektu.

[Další podmínky sekundární veřejné nabídky]

[Všechny regulované trhy nebo rovnocenné trhy, na kterých jsou podle vědomí Emitenta již přijaty k obchodování dluhopisy stejné třídy jako Dluhopisy, které mají být nabízeny nebo přijaty k obchodování].

7.3 Další informace**(a) Poradci v souvislosti s vydáním cenných papírů**

Na základě Mandátní smlouvy č. 13/2018 o obstarání emisí cenných papírů a poskytování souvisejících služeb ze dne 1. března 2018 uzavřené mezi Emitentem jako mandantem a Hlavním manažerem jako mandatářem, ve znění pozdějších dodatků (dále jen **Mandátní smlouva**), pověřil Emitent Hlavního manažera činnostmi souvisejícími s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů. Emitent dále na základě Mandátní smlouvy pověřil Hlavního manažera činnostmi souvisejícími se zajištěním umístění Dluhopisů a činnostmi administrátora souvisejícími se splacením Dluhopisů.

Emitent využil služeb advokátní kanceláře Allen Overy Shearman Sterling s.r.o., se sídlem Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 35 857 897, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka č.: 28828/B, jako právního poradce transakce.

[Informace o dalších poradcích]**(b) Zájem fyzických a právnických osob účastnících se Emise/nabídky**

Hlavní manažer a Emitent jsou v konečném důsledku ovládnuti stejnou osobou a v důsledku tohoto vztahu může existovat zájem na úspěchu nabídky a možnost střetu zájmů. Manažer může být motivován k prodeji Dluhopisů s ohledem na své motivační odměny (pokud bude prodej úspěšný), což může rovněž vést ke střetu zájmů. V každém případě je Hlavní manažer povinen v případě střetu zájmů přijmout opatření v souladu s požadavky směrnice MiFID II a dalších obecně závazných právních předpisů. Hlavní manažer se účastní a podílí na každé Emisi v rámci své běžné činnosti, za což je mu Emitentem vyplácena dohodnutá odměna. Kromě přípravy Emise může účast na Emisi spočívat také v upsání celé Emise nebo její části na primárním trhu.

Hlavní manažer ani žádná jiná osoba nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek upsat nebo koupit Dluhopisy v souvislosti s jakoukoli Emisí.

Hlavní manažer působí rovněž v roli Administrátora a Agenta pro zajištění.

S výjimkou výše uvedeného si Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu není vědom žádného zájmu jakékoli osoby nebo subjektu zapojeného do Emise/nabídky, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

[Popis dalších zájmů]**(c) [Informace od třetích stran a zprávy expertů nebo znalců]****(d) Důvod nabídky a použití výnosů z Emise**

Emitent odhaduje, že poplatky, náklady a výdaje v souvislosti s Emisí, které se týkají zejména vypracování Základního prospektu a Konečných podmínek a souvisejících služeb, nákladů spojených s procesem schvalování Základního prospektu před NBS, přidělením ISIN, vydáním Dluhopisů, právními službami a dalšími odbornými činnostmi, budou v souhrnu činit přibližně **[Odhadované náklady Emise]**.

Účelem použití čistého výnosu z Emise ve výši **[Odhadovaný čistý výnos z Emise]** po zaplacení všech poplatků, nákladů a výdajů je financování společností Skupiny prostřednictvím úvěrů. Emitent očekává, že peněžní prostředky budou použity především na (i) financování investičních a provozních aktivit Skupiny a (ii) refinancování stávajících úvěrů a půjček v rámci Skupiny.

Uvedený účel použití finančních prostředků je také důvodem nabídky každé Emise.

(e) Přijetí k obchodování a podmínky obchodování

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

Emitent dosud nevydal žádné dluhové cenné papíry, které by byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

(f) Zprostředkovatelé v sekundárním obchodování poskytující likviditu

Neexistují žádné osoby, které by se pevně zavázaly působit jako zprostředkovatelé sekundárního obchodování zajišťující likviditu prostřednictvím nákupních a prodejních cenových nabídek.

Hlavní manažer ani osoby jednající jeho jménem nejsou oprávněni provádět stabilizaci Dluhopisů.

8. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden formulář Konečných podmínek, které budou vyhotoveny pro každou Emisi Dluhopisů, jež bude vydána na základě Základního prospektu v rámci Programu, spolu s konkrétními údaji týkajícími se dané Emise. Konečné podmínky budou vypracovány a uveřejněny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Programu před zahájením vydávání Dluhopisů.

Tento symbol „[●]“ označuje části Konečných podmínek, které budou doplněny. Pokud je u určité informační položky uvedeno „(výběr varianty ze Společných podmínek)“, znamená to, že daná informace je ve Společných podmínkách pro příslušnou informační položku obsažena ve více variantách a do Konečných podmínek bude zahrnuta pouze taková varianta nebo varianty, které jsou pro danou Emisi relevantní.

Informace o případném Dodatku, které jsou uvedeny v hranatých závorkách níže, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách pouze v případě, že bude příslušný Dodatek vyhotoven.

[formulář Konečných podmínek je uveden na další straně]

PENTA

REAL ESTATE

KONEČNÉ PODMÍNKY

[Datum]

Penta RE Funding II, s.r.o.

Celkový objem Emise: [●]

Název Dluhopisů: [●]

vydaných v rámci Programu vydávání dluhopisů na základě Základního prospektu ze dne [●].

ISIN: [●]

Tyto Konečné podmínky, které byly vypracovány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen **Nařízení o prospektu**), je nutno posuzovat a vykládat ve spojení se základním prospektem (dále jen **Základní prospekt**) pro program emise dluhopisů s celkovou jmenovitou hodnotou všech nesplacených dluhopisů do 250 000 000 EUR zajištěný zástavním právem k pohledávkám, jež budou průběžně nebo opakovaně vydávány společností Penta RE Funding II, s.r.o., se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, zapsanou v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka č.: 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550 (dále jen **Emitent**), a také s jakýmkoli jeho dodatkem s cílem získání všech relevantních informací. Konečné podmínky, včetně použitých definovaných pojmů, je třeba číst společně se Společnými podmínkami uvedenými v článku 7 Základního prospektu. Rizikové faktory týkající se Emitenta a Dluhopisů jsou uvedeny v článku 2 Základního prospektu (Rizikové faktory).

[Doplnit v případě Dluhopisů vydávaných v rámci pokračující nabídky: Uvedený Základní prospekt, na jehož základě začíná vydávání Dluhopisů podle těchto Konečných podmínek, **ztrácí platnost dne [●]** nebo dnem pravomocného schválení nového základního prospektu po tomto Základním prospektu (dále jen **Následný základní prospekt**), podle toho, co nastane dříve (dále jen **Datum skončení platnosti základního prospektu**). Bez ohledu na výše uvedené se na Dluhopisy, které budou nadále vydávány na základě těchto Konečných podmínek, budou nadále vztahovat podmínky uvedené v článku 7 (*Společné podmínky*) Základního prospektu. Od Data skončení platnosti základního prospektu je třeba číst tyto Konečné podmínky ve spojení s Následným základním prospektem, včetně jeho případných dodatků].

Základní prospekt[, Následný základní prospekt] a [jeho] [jejich] případné dodatky jsou k dispozici v elektronické podobě ve zvláštní části webových stránek Hlavního manažera <https://www.privatbanka.sk/ecp>, sekce Penta RE Funding II.

[Webové stránky Manažerů, na kterých jsou dostupné dokumenty týkající se příslušné emise Dluhopisů]

Informace o Emitentovi, Dluhopisech a jejich nabídce jsou úplné pouze na základě kombinace těchto Konečných podmínek a Základního prospektu[, Následného základního prospektu] a [jeho] [jejich] případných dodatků. [Shrnutí Emise je připojeno k těmto Konečným podmínkám].

Základní prospekt schválila Národní banka Slovenska rozhodnutím [●] ze dne [●]. [Dodatek k Základnímu prospektu č. [●] byl schválen Národní bankou Slovenska rozhodnutím [●] ze dne [●]].

Pokud jsou Konečné podmínky přeloženy do jiného jazyka, má v případě sporů o výklad přednost slovenská verze.

ŘÍZENÍ PRODUKTŮ PODLE MIFID II

MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje / Cílový trh [způsobilé protistrany][,][a] [profesionální klienti] [a neprofesionální klienti].

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu, a to posouzením cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům, bylo [Hlavním manažerem] [,] [Manažerem] [a/nebo] [Manažery] vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou [způsobilé protistrany][,] [a] [profesionální klienti ve smyslu směrnice 2014/65/EU v platném znění (MiFID II)] [a také retailoví klienti] [z řad klientů privátního bankovníctví] [Hlavního manažera][,] [Manažera] [a/nebo] [Manažerů] [**další vymezení kategorie klientů**]; a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou přípustné vybrané distribuční kanály, a to [prostřednictvím služby prodeje bez poradenství a provádění pokynů klientů v režimu *execution only*] [**další vymezení distribučních kanálů nebo jiná omezení**].

Každá osoba, která následně nabízí, prodává nebo doporučuje Dluhopisy (jako distributor) podléhající Pravidlům MiFID II, je odpovědná za provedení vlastní analýzy cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a za určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou provádí sám [Hlavní manažer] [,] [Manažer] [a/nebo] [Manažeri], odpovídá vždy pouze [Hlavní manažer] [,] [Manažer] [a/nebo] [Manažeri].

ČÁST A: DOPLNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek spolu se Společnými podmínkami tvoří emisní podmínky příslušné Emise.

Článek 7.1: Údaje o cenných papírech

Podmínka 2: Druh cenného papíru, název, celková jmenovitá hodnota a emisní kurz

| | |
|--------------------------------|---|
| Název (2.2): | [●] |
| Celkový objem Emise (2.3): | [●] |
| Jmenovitá hodnota (2.3): | [●] |
| Celkový počet Dluhopisů (2.3): | [●] |
| ISIN (2.4): | [●] |
| FISN (2.5): | [●] |
| CFI (2.6): | [●] |
| Měna (2.7): | [●] |
| Emisní kurz (2.8): | [●] (<i>výběr alternativy ze Společných podmínek</i>) <i>[pro dluhopisy s nulovým úrokovým výnosem: při stanovení emisního kurzu (dále jen Emisní kurz) a výnosu Dluhopisů jako rozdílu mezi Jmenovitou hodnotou a Emisním kurzem se bere v úvahu roční výnos do splatnosti [Uvažovaný roční výnos do splatnosti]. Pro Datum emise (jak je definováno níže) jako první den úpisu je Emisní kurz podle níže uvedeného vzorce stanoven na [Procentní hodnota emisního kurzu] Jmenovité hodnoty. Emisní kurz se uvádí v procentech Jmenovité hodnoty a zaokrouhluje se na dvě desetinná místa a do výpočtu se nezapočítávají žádné</i> |

| | |
|-----------------|---|
| | <p>poplatky. Emisní kurz každého Dluhopisu upsaného po Datu emise se vypočítá podle následujícího vzorce:</p> $EK = \frac{1}{(1 + [\text{Uvažovaný roční výnos do splatnosti}])^{\text{Zbývající splatnost}}} \times 100$ <p>přičemž <i>Zbývající splatnost</i> se vypočítá jako počet dní od data úpisu příslušného Dluhopisu do Dne konečné splatnosti (jak je definován níže) v souladu s Konvencí stanovenou podle Podmínky 2.9.</p> <p><i>nebo</i></p> <p>[pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem nebo dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise se rovná 100 % jejich Jmenovité hodnoty (dále jen Emisní kurz). K Emisnímu kurzu jakéhokoli Dluhopisu upsaného po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos podle následujícího vzorce:</p> $EK = 100 \% + \left(\frac{\text{aktuální úroková sazba v \%}}{\text{báze podle konvence}} \times PD \right)$ <p>Kde:</p> <p>EK znamená Zvýšený emisní kurz vyjádřený jako % Jmenovité hodnoty Dluhopisu;</p> <p>báze podle konvence znamená počet dnů v celém relevantním období stanovený v souladu s Konvencí podle Podmínky 2.9; a</p> <p>PD znamená počet dní od Data emise (nebo posledního Dne výplaty úroku, pokud jsou některé Dluhopisy vydány po tomto datu) do dne úpisu (prodeje), přičemž při výpočtu se použije Konvence stanovená podle Podmínky 2.9.].</p> |
| Konvence (2.9): | <p>[● (výběr alternativy ze Společných podmínek)</p> <p>[pro dluhopisy s Konvencí Act/Act podle pravidla ICMA č. 251: Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se použije podíl počtu dnů aktuálního období k počtu dnů aktuálního roku (dále jen Konvence), přičemž: „počet dní aktuálního období“ znamená skutečný počet dnů příslušného (aktuálního) období mezi aktuálním termínem výplaty výnosu Dluhopisů a bezprostředně předcházejícím termínem výplaty výnosu Dluhopisů nebo (pokud takový termín neexistuje) Datem emise; „aktuální rok“ znamená období od Data emise do prvního výročí Data emise (včetně) a každé následující období ode dne následujícího po posledním dni předchozího období do prvního výročí posledního dne předchozího období (včetně), podle toho, do kterého z těchto období spadá příslušný termín výplaty výnosu Dluhopisů; a „počet dní aktuálního roku“ znamená součin počtu dnů aktuálního období a počtu termínů výplaty výnosu Dluhopisů za aktuální rok, tj. báze pro výpočet výnosu je Act/Act podle pravidla ICMA č. 251].</p> <p><i>nebo</i></p> |

| | |
|--|---|
| | <p>[pro Dluhopisy s Konvencí BCK Standard 30E/360: (BCK Standard 30E/360) Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se má za to, že jeden rok zahrnuje 360 dní rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (dále jen Konvence)].</p> <p><i>nebo</i></p> <p>[pro dluhopisy s Konvencí Skutečný počet dní/360 nebo Act/360: (Act/360) Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se použije podíl skutečného počtu dní v období, za které se určuje úrokový nebo jiný výnos, a čísla 360 (dále jen Konvence)].</p> <p><i>nebo</i></p> <p>[pro dluhopisy s Konvencí Skutečný počet dní/365 nebo Act/365: Pro účely výpočtu úrokového výnosu připadajícího na Dluhopisy za období kratší než jeden rok (jakož i pro další výpočty podle Společných podmínek) se použije podíl skutečného počtu dnů v období, za které se úrokový nebo jiný výnos určuje, a čísla 365 (dále jen Konvence)].</p> |
|--|---|

Podmínka 3: Podoba, forma a způsob vydání Dluhopisů

| | |
|--------------------|---|
| Datum Emise (3.3): | ● |
|--------------------|---|

Podmínka 12: Výnos Dluhopisů

| | |
|-----------------------|---|
| Způsob určení (12.1): | <p>[● (výběr alternativy ze Společných podmínek)]</p> <p>[pro dluhopisy s nulovým úrokovým výnosem: Dluhopisy nemají žádný úrokový výnos a jejich úrokový výnos se určí jako rozdíl mezi Jmenovitou hodnotou Dluhopisů a jejich Emisním kurzem. Podmínky 12.2 a 12.3 se nepoužijí].</p> <p><i>nebo</i></p> <p>[pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:</p> <p>(a) Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [Sazba] % p.a. (dále jen Úroková sazba).</p> <p>(b) Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně [vždy] v [Den výplaty úroků nebo více Dnů výplaty úroků] [v každém roce] (každý takový den dále jen Den výplaty úroků), v každém případě v souladu s Podmínkou 14. Prvním Dnem výplaty úroků bude [První den výplaty úroků]].</p> <p><i>nebo</i></p> <p>[pro dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:</p> |
|-----------------------|---|

- (a) Dluhopisy budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou stanovenou jako součet Referenční sazby (jak je definována níže) a marže [**Marže**] % p.a. (dále jen **Marže**) (dále jen **Úroková sazba**). Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně [vždy] v [**Den výplaty úroků nebo více Dnů výplaty úroků**] [v každém roce] (každý takový den dále jen **Den výplaty úroků**), vždy v souladu s Podmínkou 14. Prvním Dnem výplaty úroku je [**První den výplaty úroků**].
- (b) Příslušná zjištění a výpočty Úrokové sazby bude provádět Agent pro výpočty. Referenční sazba bude nejprve stanovena dva Pracovní dny před Datem emise a následně bude stanovena dva Pracovní dny před příslušným Dnem výplaty úroků pro následující Úrokové období (dále jen **Datum stanovení Referenční sazby**).
- (c) **Referenční sazba** – [**Název referenční sazby**] znamená úrokovou sazbu v procentech p.a. pro [**Měna Referenční sazby**] uvedenou na stránce [**Zobrazovací stránka**] nebo na jakékoli náhradní stránce, na které je tato informace zobrazena) [pro období odpovídající příslušnému Výnosovému období] [**blíží určení Referenční sazby**], stanovená příslušným subjektem jako administrátorem, a která je platná pro den, kdy je Referenční sazba zjišťována. V případě, že Výnosové období je obdobím, pro které nelze Referenční sazbu tímto způsobem zjistit, určí Agent pro výpočty Referenční sazbu výpočtem lineární interpolace mezi Referenční sazbou pro nejbližší delší období, pro které lze Referenční sazbu tímto způsobem zjistit, a nejbližším kratším obdobím, pro které lze Referenční sazbu tímto způsobem zjistit. Pokud nelze Referenční sazbu zjistit způsobem uvedeným v této Podmínce 12.1(c), použije se níže uvedená Podmínka 12.1(d).
- (d) Pokud v některý den nebude možné určit Referenční sazbu podle předchozí Podmínky 12.1(c), pak v takový den Agent pro výpočty určí Referenční sazbu jako aritmetický průměr kotací úrokových sazeb pro prodej Mezibankovních depozit v příslušné měně Referenční sazby pro období odpovídající příslušnému Výnosovému období, získaných v takový den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od nejméně tří bank působících na příslušném mezibankovním trhu podle volby Agentu pro výpočty. Pokud se nepodaří Referenční sazbu stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) Referenční sazbě stanovené v souladu s Podmínkou 12.1(c) výše k nejbližšímu předcházejícímu Dni stanovení Referenční sazby, ke kterému bylo možné Referenční sazbu takto zjistit, nebo, pokud k takovému dni nedošlo, (ii) úrokové sazbě platné pro Dluhopisy v bezprostředně předcházejícím Výnosovém období snižené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být Referenční sazba stanovena. Přehled vývoje

| | |
|--|---|
| | <p>Referenční sazby je k dispozici na [Webová stránka s přehledem vývoje Referenční sazby].</p> <p>(e) Aby se předešlo pochybnostem, pokud Referenční sazba přestane existovat nebo přestane být obecně používána na trhu mezibankovních depozit, sazba, která bude použita místo Referenční sazby, bude sazba, která bude obecně používána na trhu mezibankovních depozit namísto Referenční sazby, přičemž toto určení provede Agent pro výpočty, který bude jednat komerčně přiměřeným způsobem a v souladu s tržní praxí. Takové nahrazení Referenční sazby (i) nebude mít v žádném ohledu vliv na existenci závazků Emitenta podle Podmínek ani na jejich vymahatelnost a (ii) nebude se považovat ani za změnu Podmínek. Pokud by součet Referenční sazby a Marže byl menší než nula, použije se pro účely výpočtu Úrokové sazby Úroková sazba s nulovou hodnotou. Stanovení a výpočty Agentu pro výpočty týkající se určení Úrokové sazby jsou pro Emitenta a Majitele dluhopisů závazné s výjimkou případů zjevného omylu].</p> |
|--|---|

Podmínka 13: Splatnost Dluhopisů a jejich odkoupení

| | |
|--|--|
| Datum konečné splatnosti (13.1): | [●] |
| Možnost předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (13.3): | <p>[● (výběrem alternativy ze Společných podmínek)]</p> <p>(a) Emitent může [kdykoli] [poprvé k [Prvnímu dni předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta] [a poté] [Dalšímu dni / dnům předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta] [až do Dne konečné splatnosti] dle vlastního uvážení oznámením Majitelům dluhopisů určit, že všechny Dluhopisy konkrétní Emise se stanou splatnými předčasně k určitému dni z rozhodnutí Emitenta (dále jen Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta). Oznámení musí být učiněno nejpozději 10 Pracovních dnů před příslušným Dnem předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta. U všech Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou musí být Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta zároveň Dnem výplaty úroku.</p> <p>(b) Jakékoli určení Dne předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné a řídí se konvencí Pracovního dne (pokud by připadl na den, který není Pracovním dnem, připadne takový Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta na takový Pracovní den, který je nejbližším následujícím Pracovním dnem).</p> <p>(c) Emitent je povinen splatit Majiteli dluhopisu v Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta Jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu spolu s dosud přirostlými řádnými úrokovými výnosy, pokud jsou Dluhopisy úročeny pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem. [Pro Dluhopisy s nulovým úrokovým výnosem se výnos Dluhopisů stanoví jako rozdíl mezi Jmenovitou hodnotou a Emisním kurzem, a pokud dojde k předčasnému splacení z rozhodnutí Emitenta, znamená to, že Majitel dluhopisů poskytl Emitentovi financování na kratší</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>dobu, než se předpokládalo pro účely výpočtu Emisního kurzu a stanovení výnosu Dluhopisu jako rozdílu mezi Emisním kurzem a Jmenovitou hodnotou k předpokládanému Dni konečné splatnosti. Částka, kterou bude Emitent povinen vyplatit Majitelům dluhopisů v Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta (tato částka dále jen jako Diskontovaná částka), bude tedy zahrnovat krácení výnosu a bude vypočtena podle vzorce uvedeného v Podmínce 2.8, přičemž <i>Zbývající splatnost</i> bude určena jako počet dní ode Dne předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta do Dne konečné splatnosti podle Konvence. Každý Majitel dluhopisů s nulovým úrokovým výnosem koupí nebo jiným nabytím těchto Dluhopisů souhlasí s touto dohodou o určení částky splatné při předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta, přičemž tato dohoda představuje písemné vymezení práv a povinností Emitenta a Majitelů dluhopisů]].</p> <p><i>nebo</i></p> <p>[Nepoužije se. Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit.]</p> |
|--|---|

ČÁST B: DOPLNĚNÍ PODMÍNEK NABÍDKY A DALŠÍ ÚDAJE

Článek 7.2: Podmínky nabídky

| | |
|---|--|
| Hlavní manažer (7.2): | <p>[●] (výběr alternativy ze Společných podmínek)</p> <p>[●]/ Nepoužije se, tyto Dluhopisy nebude distribuovat Privatbanka a.s. jako Hlavní manažer.</p> |
| Manažeri (7.2): | <p>[●] (výběr alternativy ze Společných podmínek)</p> <p>[●] / Nepoužije se.</p> |
| Smlouva o upsání nebo umístění Dluhopisů (7.2): | [●] |
| Odměna za umístění Dluhopisů (7.2): | [●] |
| Typ nabídky (7.2): | <p>[●] (výběr alternativy ze Společných podmínek)</p> <p>[veřejnou nabídkou cenných papírů na [území [Slovenské republiky] [a] [České republiky] podle Nařízení o prospektu] <i>nebo</i> [nabídkou, na kterou se nevztahuje povinnost uveřejnit prospekt].</p> |
| Nabídka je určena (7.2): | <p>[●] (výběr alternativy ze Společných podmínek)</p> <p>[fyzickým osobám] <i>a/nebo</i> [právníckým osobám] <i>a/nebo</i> [vybraným právníckým osobám] <i>a/nebo</i> [kvalifikovaným investorům] <i>a/nebo</i> [omezenému okruhu osob, a to méně než 150 fyzickým osobám nebo právníckým osobám, které nejsou kvalifikovanými investory].</p> |
| Datum zahájení nabídky (7.2): | [●] |
| Datum ukončení nabídky (7.2): | [●] |

| | |
|---|--|
| Výnos do splatnosti (7.2): | [●] |
| <i>Výběr alternativy ze Společných podmínek:</i> | |
| Podmínky primární veřejné nabídky⁸ | |
| Minimální výše objednávky (7.2): | [●] |
| Maximální výše objednávky (7.2): | [●] |
| Informace o poplatcích účtovaných investorovi (7.2): | [●] (<i>výběr alternativy ze Společných podmínek</i>) [V souvislosti s primárním prodejem (úpisem) Dluhopisů formou veřejné nabídky účtuje [Hlavní manažer] [a/nebo] [Manažerů] investorovi poplatek za provedení pokynu ve výši dle aktuálního sazebníku poplatků [Hlavního manažera] [a/nebo] [Manažerů] uveřejněného na [●] [a] [[●] v případě, že investor podá Objednávku (resp. zadá pokyn) k úpisu Dluhopisů na základě příslušné smlouvy o poskytování investičních služeb a vedlejších služeb nebo smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi investorem jako klientem [Hlavního manažera] [a/nebo] [Manažerů] a [Hlavním manažerem] [a/nebo] [Manažery] jako [obchodníkem] [obchodníky] s cennými papíry (dále jen Investiční smlouva)] <i>nebo</i> [Popis poplatků účtovaných investorům]]. |
| Další podmínky primární veřejné nabídky (7.2): | [●] / Nepoužije se. |
| Podmínky nabídky, na kterou se nevztahuje povinnost zveřejnit prospekt⁹ | [●] / Nepoužije se. |
| Sekundární veřejná nabídka Dluhopisů | |
| Minimální výše objednávky (7.2): | [●] / Nepoužije se |
| Maximální výše objednávky (7.2): | [●] / Nepoužije se |
| Informace o poplatcích účtovaných investorům při sekundární veřejné nabídce (7.2): | [●] (<i>výběr alternativy ze Společných podmínek</i>) [Při následném prodeji Dluhopisů na sekundárním trhu na pokyn investora daný podle Investiční smlouvy účtuje Hlavní manažer investorům poplatek v souladu se svým aktuálním sazebníkem poplatků uveřejněným na [●]] <i>nebo</i> [Popis poplatků účtovaných investorům při sekundární veřejné nabídce]]. / Nepoužije se. |

⁸ Následující informační položky týkající se primární veřejné nabídky cenných papírů budou relevantní pouze v případě, že Dluhopisy dané Emise budou nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, na kterou se vztahuje povinnost zveřejnit prospekt.

⁹ Informační položka týkající se nabídky, na kterou se nevztahuje požadavek na zveřejnění prospektu, bude relevantní pouze v případě, že Dluhopisy dané Emise budou nabízeny v rámci nabídky, na kterou se nevztahuje požadavek na zveřejnění prospektu.

| | |
|---|--|
| Další podmínky sekundární veřejné nabídky (7.2): | <input type="checkbox"/> / Nepoužije se. |
| Všechny regulované trhy nebo rovnocenné trhy, na kterých jsou podle vědomí Emitenta již přijaty k obchodování dluhopisy stejné třídy jako Dluhopisy, které mají být nabídnuty nebo přijaty k obchodování (7.2): | <input type="checkbox"/> / Nepoužije se. |

Článek 7.3: Dodatečné informace

| | |
|--|--|
| Informace o dalších poradcích (7.3(a)): | <input type="checkbox"/> / Nepoužije se. |
| Popis ostatních zájmů (7.3 b)): | <input type="checkbox"/> / Nepoužije se. |
| Informace od třetích stran a zprávy expertů nebo znalců (7.3 c): | <input type="checkbox"/> / Nepoužije se. |
| Odhadované náklady Emise (7.3 d)): | <input type="checkbox"/> |
| Odhadovaný čistý výnos z Emise (7.3(d)): | <input type="checkbox"/> |

V Bratislavě, dne [●].

Penta RE Funding II, s.r.o.

Jméno: [●]

Funkce: [jednatel]

Jméno: [●]

Funkce: [jednatel]

9. VŠEOBECNÉ INFORMACE

- (1) **Aranžér.** Emitent pověřil společnost Privatbanka jako Aranžéra na základě Mandátní smlouvy činností spojenou s přípravou Programu a zajištěním vydání jednotlivých Emisí, přičemž Aranžér tyto činnosti vykonává ve smyslu § 6 odst. 2 písm. f) Zákona o cenných papírech.
- (2) **Hlavní manažer.** Emitent na základě Mandátní smlouvy pověřil společnost Privatbanka jako hlavního manažera, činnostmi souvisejícími se zajištěním umístění každé Emise.
- (3) **Manažeri.** Emitent může kromě společnosti Privatbanka která působí jako Hlavní manažer, jmenovat další finanční instituce jako Manažery pro konečné umístění některých emisí Dluhopisů ve Slovenské republice a/nebo v České republice. Jmenování Manažeri pro danou Emisi budou uvedeni v příslušných Konečných podmínkách.
- (4) **Administrátor a agent pro výpočty.** Emitent jmenoval společnost Privatbanka administrátorem a agentem pro výpočty v souvislosti s výplatou výnosů z Dluhopisů a splacením Dluhopisů v rámci každé Emise.
- (5) **Agent pro zajištění.** Emitent pověřil společnost Privatbanka, aby jednala jako společný zástupce Majitelů dluhopisů (v rozsahu podle Společných podmínek) a jako Agent pro zajištění plnila všechny povinnosti, které agent pro zajištění obvykle plní podle Smlouvy s agentem pro zajištění, § 5d a dalších příslušných ustanovení Zákona o dluhopisech.
- (6) **Jazyk Základního prospektu.** Základní prospekt byl vypracován a schválen NBS ve slovenském jazyce. Pokud bude Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, má v případě výkladového rozporu mezi textem Základního prospektu ve slovenském jazyce a textem Základního prospektu v jiném jazyce přednost text Základního prospektu ve slovenském jazyce.
- (7) **SAS.** Není-li uvedeno jinak, veškeré finanční údaje Emitenta vycházejí z jeho Účetních závěrek sestavených v souladu se slovenskými účetními standardy.
- (8) **Souhlasy.** Před vydáním Dluhopisů získá Emitent všechny potřebné souhlasy, rozhodnutí a schválení v souladu s právními předpisy Slovenské republiky a vnitřními předpisy Emitenta.
- (9) **Číslo ISIN.** Příslušné mezinárodní identifikační číslo cenných papírů (ISIN) a další identifikační kódy ve vztahu k Dluhopisům vydaným v rámci Programu budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.
- (10) **Statutární auditoři Emitenta.** Statutárním auditorem Emitenta je společnost BDO, která ověřila Účetní závěrku 2024 a Účetní závěrku 2023.
- (11) **Údaje ověřené auditorem.** S výjimkou údajů odvozených z Účetních závěrek nejsou v Základním prospektu uvedeny žádné auditované údaje. Základní prospekt jako celek neověřil žádný auditor.
- (12) **Informace od třetích stran a zprávy expertů nebo znalců.** Emitent uvádí, že v článku 2.1 (Rizikové faktory související s Emitentem) a v článku 2.2 (Rizikové faktory týkající se Dluhopisů) byly použité údaje zveřejněny:
 - (a) ECB na webové stránce <https://www.ecb.europa.eu>;
 - (b) NBS, na webové stránce <https://www.nbs.sk>; a
 - (c) Statistickým úřadem Slovenské republiky, na webové stránce <https://slovak.statistics.sk>.

Emitent potvrzuje, že informace získané od třetích stran byly přesně reprodukovány a podle jeho vědomí nebyly vynechány žádné skutečnosti, které by způsobily, že reprodukované informace jsou nepřesné nebo zavádějící. Emitent neručí za přesnost nebo správnost takto reprodukováných informací. V Základním prospektu nebyly použity informace odvozené ze zpráv expertů nebo znalců.

- (13) **Úvěrové a indikativní ratingy Dluhopisů.** Dluhopisům nebyl přidělen žádný rating žádnou ratingovou agenturou. Nebylo provedeno žádné samostatné finanční hodnocení Dluhopisů. Emitent neočekává, že by některému z Dluhopisů byl přidělen rating.
- (14) **Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi.**

Text tohoto odstavce je pouze shrnutím některých ustanovení slovenského práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků z Dluhopisů vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje vymáhání nároků vůči Emitentovi podle práva jiného státu. Toto shrnutí vychází z právních předpisů platných ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat pozdějším změnám (včetně případné zpětné účinnosti). Informace uvedené v tomto odstavci jsou uvedeny pouze jako obecné informace pro charakterizaci právního stavu a byly převzaty z právních předpisů. Investoři by se na tyto informace neměli spoléhat a doporučuje se jim, aby se svými právními poradci zvážili otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi. Veškerá smluvní a mimosmluvní práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem Slovenské republiky a veškeré spory vyplývající z Dluhopisů budou rozhodovány příslušným soudem Slovenské republiky.

K vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi souvisejících s koupí nebo držbou Dluhopisů jsou příslušné soudy Slovenské republiky. Veškerá práva a povinnosti Emitenta vůči Majitelům dluhopisů se řídí slovenským právem. Z tohoto důvodu existuje pouze omezená možnost uplatnit práva vůči Emitentovi v řízení před zahraničními soudy nebo podle zahraničního práva.

Ve Slovenské republice je přímo použitelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (přepřacované znění) (dále jen **Nařízení Brusel I (přepřacované znění)**). Podle nařízení Brusel I (přepřacované znění) jsou s určitými výjimkami v něm uvedenými rozhodnutí vydaná justičními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná ve Slovenské republice, a naopak rozhodnutí vydaná justičními orgány ve Slovenské republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

V případech, kdy je pro účely uznání a výkonu cizího rozhodnutí vyloučeno použití nařízení Brusel I (přepřacované znění), ale Slovenská republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznávání a výkonu rozhodnutí, je výkon rozhodnutí tohoto státu zajištěn v souladu s ustanoveními mezinárodní smlouvy. Pokud taková smlouva uzavřena není, lze rozhodnutí cizích soudů uznat a vykonat ve Slovenské republice za podmínek stanovených v zákoně č. 97/1963 Zb. o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **ZoMPS**). Podle ZoMPS nelze uznat a vykonat rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v § 1 ZoMPS, cizí smíry a cizí notářské zápisy (dále společně jako **cizí rozhodnutí**), pokud (i) rozhodovaná věc spadá do výlučné pravomoci orgánů Slovenské republiky nebo pokud by orgán cizího státu nebyl příslušný o věci rozhodnout, pokud by se na posouzení jeho pravomoci použila ustanovení slovenského práva, nebo (ii) nejsou pravomocné nebo vykonatelné ve státě, v němž byly vydány, nebo (iii) nejsou rozhodnutím ve věci samé, nebo (iv) účastník, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byl postupem cizího orgánu zbaven možnosti jednat před tímto orgánem, zejména pokud mu nebylo řádně doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; soud nezkontroluje splnění této podmínky, pokud bylo zahraniční rozhodnutí tomuto účastníkovi řádně doručeno a účastník proti němu nepodal opravný prostředek nebo pokud tento účastník prohlásil, že na zkoumání této podmínky netrvá, nebo (v) slovenský soud již ve věci pravomocně rozhodl nebo existuje dřívější zahraniční rozhodnutí v téže věci, které bylo uznáno nebo splňuje podmínky pro uznání, nebo (vi) uznání by bylo v rozporu se slovenským veřejným pořádkem.

10. UPOZORNĚNÍ A OMEZENÍ

- (1) **Samostatné posouzení investory.** Potenciální investor do Dluhopisů jakékoli Emise musí na základě svých vlastních okolností sám posoudit vhodnost investice do Dluhopisů. Každý investor by měl zejména:
- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby mohl Dluhopisy efektivně ocenit, posoudit výhody a rizika investice do Dluhopisů a vyhodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu a jeho případných Dodatcích (ať už jsou tyto informace uvedeny v uvedených dokumentech přímo nebo prostřednictvím odkazu);
 - (b) znát a mít přístup k vhodným analytickým nástrojům pro oceňování investic do Dluhopisů a být schopen posoudit dopad investice do Dluhopisů na svou finanční situaci a/nebo své celkové investiční portfolio, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace;
 - (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu, aby byl připraven nést všechna rizika spojená s investicí do Dluhopisů, včetně možných výkyvů hodnoty Dluhopisů;
 - (d) plně rozumět podmínkám příslušné Emise (které budou tvořeny Společnými podmínkami ve spojení s příslušnými Konečnými podmínkami dané Emise), údajům uvedeným v tomto Základním prospektu a být obeznámen s chováním nebo vývojem příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
 - (e) být schopni vyhodnotit (sami nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře budoucího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou ovlivnit jejich investici a jejich schopnost nést případná rizika.

- (2) **Důležitá upozornění ohledně spolehlivosti a aktuálnosti údajů.** Žádná osoba není oprávněna v souvislosti s Programem, Emitentem, příslušnou Emisí, nabídkou nebo prodejem Dluhopisů poskytovat jakékoli informace nebo činit prohlášení, které nejsou obsaženy v tomto Základním prospektu nebo jiném veřejně dostupném dokumentu.

Poskytnutí Základního prospektu nebo jakýchkoli Konečných podmínek, ani nabídka, prodej nebo doručení jakýchkoli Dluhopisů za žádných okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že údaje obsažené v tomto Základním prospektu jsou pravdivé a přesné i po datu Základního prospektu (resp. datu jeho aktualizace) nebo že od data vyhotovení Základního prospektu (resp. data jeho aktualizace) nedošlo k žádné nepříznivé změně nebo k žádné události, která by mohla způsobit nepříznivou změnu výhledů nebo finanční či obchodní situace Emitenta, nebo že jakékoli jiné informace poskytnuté v souvislosti s Programem jsou pravdivé a přesné kdykoli po datu, kdy byly poskytnuty.

Informace v článku 11 (Daně, odvody a devizová regulace) a v odstavci (14) článku 9 (Všeobecné informace) jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoliv vyčerpávající informace na základě právního stavu ke dni vydání Základního prospektu. Potenciální investoři do Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uvedených v těchto částech Základního prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Potenciálním zahraničním investorům do Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými vlastními právními a jinými poradci ohledně ustanovení příslušných právních předpisů, zejména s ohledem na devizovou regulaci a daňové předpisy Slovenské republiky, země svého bydliště a případně dalších relevantních zemí, jakož i s ohledem na příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

- (3) **Výhledová prohlášení.** Některé výroky v tomto Základním prospektu mohou být považovány za „výhledová prohlášení“. Výhledová prohlášení zahrnují prohlášení týkající se plánů, cílů, záměrů, strategií a budoucí činnosti a výkonnosti Emitenta nebo Skupiny a předpoklady, z nichž tato výhledová prohlášení vycházejí. Emitent používá k označení výhledových prohlášení slova „odhaduje“, „očekává“, „je přesvědčen“, „zamýšlí“, „plánuje“, „může“, „očekává se“, „bude“, „bude pokračovat“, „měl by“, „byl by“, „snaží se“, „přibližně“ a další podobné výrazy. Výhledová prohlášení vycházejí z předpokladů Emitenta a zahrnují známá i neznámá rizika, nejistoty a další důležité faktory, které mohou způsobit, že se skutečné budoucí podmínky budou podstatně lišit od podmínek vyjádřených nebo naznačených v těchto prohlášeních. Podnikání Emitenta a Skupiny podléhá řadě rizik a nejistot, které mohou způsobit, že výhledová prohlášení budou nepřesná. Výhledová prohlášení jsou platná pouze k

datu tohoto Základního prospektu. Pokud to tedy nevyžaduje Nařízení o prospektu a další platné předpisy, Emitent není povinen a nemá v úmyslu aktualizovat nebo revidovat jakákoli výhledová prohlášení obsažená v tomto Základním prospektu, ať už v důsledku nových informací, budoucích událostí nebo z jiných důvodů. V důsledku těchto rizik, nejistot a předpokladů by se investoři neměli na tato výhledová prohlášení příliš spoléhat.

- (4) **Omezení distribuce Základního prospektu a nabídky Dluhopisů.** Distribuce Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny právními předpisy. Základní prospekt byl schválen NBS pouze pro účely veřejné nabídky příslušných Emisí ve Slovenské republice. Dluhopisy nebyly a nebudou registrovány, povoleny ani schváleny žádným správním či jiným orgánem jiné země, s výjimkou toho, že Emitent může požádat NBS o notifikaci schválení Základního prospektu ČNB pro účely veřejné nabídky Dluhopisů vydávaných v rámci Programu v České republice. Nabídka Dluhopisů v jiném státě je možná pouze v rozsahu, v jakém se pro takovou nabídku nevyžaduje schválení nebo notifikace Základního prospektu, přičemž musí být splněny i všechny ostatní podmínky podle právních předpisů daného státu.

Konkrétně Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle Záкона Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933, a proto nemohou být nabízeny, prodávány nebo jakýmkoli způsobem poskytovány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, s výjimkou případů, kdy se na ně vztahuje výjimka z registrace podle tohoto zákona nebo kdy transakce nepodléhá takové registraci. Osoby, které obdrží Základní prospekt, jsou povinny se informovat o všech výše uvedených omezeních, která se na tyto osoby mohou vztahovat, a dodržovat je. Základní prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podání nabídky ke koupi Dluhopisů v žádném státě.

Bude se mít za to, že každá osoba nabývající Dluhopisy prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba rozumí všem platným omezením nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni vztahují, a příslušnému způsobu nabídky nebo prodeje, (ii) tato osoba nebude nabízet k prodeji a nebude dále prodávat Dluhopisy bez dodržení všech platných omezení vztahujících se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje, a (iii) před nabídkou nebo dalším prodejem Dluhopisů bude taková osoba informovat kupující o tom, že další nabídka nebo prodej Dluhopisů může v různých státech podléhat zákonným omezením, která je třeba dodržet.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá všechny nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech platných právních předpisů (včetně právních předpisů Slovenské republiky) v místech, kde budou distribuovat, zpřístupňovat nebo jinak šířit Základní prospekt včetně případných Dodatků, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiné nabídkové či propagační materiály nebo informace týkající se Dluhopisů, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda je Základní prospekt nebo jeho Dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiné nabídkové či propagační materiály nebo informace týkající se Dluhopisů zachyceny v písemné nebo elektronické či jiné nehmotné podobě.

- (5) **Zvláštní omezení týkající se MiFID II.** Konečné podmínky budou obsahovat základní údaje o analýze cílového trhu pro Dluhopisy dané Emise a vhodnosti kanálů pro distribuci Dluhopisů dané Emise. Každá osoba, která následně Dluhopisy prodává nebo doporučuje (dále jen **Distributor**), by měla tuto analýzu cílového trhu zohlednit. Každý Distributor, na kterého se vztahují pravidla směrnice MiFID II, včetně všech prováděcích předpisů a jejich implementace do příslušných vnitrostátních právních předpisů, je však odpovědný za provedení vlastní analýzy cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (a to buď přijetím, nebo vylepšením hodnocení cílového trhu) a za určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Hlavní manažer a každý Manažer budou odpovědní jako tvůrce produktu vždy jen ve vztahu k nabídce Dluhopisů, kterou také sám vykonává.
- (6) **Schválení Základního prospektu.** Není-li uvedeno jinak, jsou všechny údaje v Základním prospektu uvedeny ke dni jeho vyhotovení. Základní prospekt může být aktualizován v souladu s článkem 23 Nařízení o prospektu formou Dodatku. Dodatek podléhá schválení NBS a následnému zveřejnění podle příslušných právních předpisů, stejně jako samotný Základní prospekt.

NBS schválila Základní prospekt jako dokument, který splňuje standardy úplnosti, srozumitelnosti a konzistence stanovené v Nařízení o prospektu. Toto schválení nelze považovat

za potvrzení Emitenta ani za potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Základní prospekt neobsahuje všechna rizika spojená s investicí do Dluhopisů, ačkoli Emitent je přesvědčen, že zveřejnil všechna podstatná rizika spojená s investicí do Dluhopisů. Potenciální investoři by měli samostatně posoudit vhodnost investice do Dluhopisů.

- (7) **Úplnost Základního prospektu.** Základní prospekt je třeba číst společně se všemi Dodatky a dokumenty a informacemi, které jsou do Základního prospektu zahrnuty odkazem (viz článek 5 Základního prospektu (Dokumenty zahrnuté odkazem)). Úplné informace o Emitentovi a Dluhopisech lze získat pouze kombinací Základního prospektu (včetně Dodatků a dokumentů a údajů zahrnutých odkazem), příslušných Konečných podmínek a příslušných Shrnutí (pokud budou vyhotoveny).
- (8) **Zaokrouhlování.** Některé hodnoty v Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné u stejné informační položky se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součet některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, z nichž vycházejí.
- (9) **Žádné investiční doporučení.** Základní prospekt ani Konečné podmínky nelze vykládat jako doporučení Emitenta, aby příjemce Základního prospektu nebo Konečných podmínek upsal nebo koupil jakékoli Dluhopisy. Každý příjemce Základního prospektu nebo Konečných podmínek by si měl sám zjistit a posoudit podmínky (finanční či jiné) Emitenta a účel použití výnosů z Dluhopisů, které jsou nezbytné pro investiční rozhodnutí ohledně Dluhopisů.
- (10) **Definované pojmy.** Pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto Základním prospektu mají význam, který je těmto pojmům přiřazen v Podmínkách, článku 12 Základního prospektu (Seznam použitých definic, pojmů a zkratk) nebo v jiném článku Základního prospektu.

11. DANĚ, ODVODY A DEVIZOVÁ REGULACE

11.1 Daně a odvody ve Slovenské republice

Daňové zákony členského státu investora a země registrace Emitenta (tj. Slovenské republiky) mohou mít vliv na výnosy z Dluhopisů.

Text tohoto odstavce je pouze shrnutím některých daňových a odvodových aspektů podle slovenského práva týkajících se nabytí, vlastnictví a nakládání s Dluhopisy a není vyčerpávajícím souhrnem všech daňově relevantních aspektů, které mohou být relevantní pro rozhodnutí investora o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje daňové a odvodové úvahy vyplývající z právních předpisů jiných států než Slovenské republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů platných ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat pozdějším změnám, a to i s případnou zpětnou účinností. Investořům, kteří mají zájem o koupi Dluhopisů, se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových, odvodových a devizových důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb z Dluhopisů podle daňových a devizových zákonů a předpisů o sociálním a zdravotním pojištění platných ve Slovenské republice a ve státech, v nichž jsou rezidenty, jakož i ve státech, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Níže uvedený popis předpokládá, že osoba, která přijímá jakékoli platby na základě Dluhopisů, je skutečným vlastníkem těchto příjmů, např. tato osoba není agentem nebo zprostředkovatelem, který přijímá tyto platby jménem jiné osoby.

Podle Zákona o dani z příjmů se obecně příjmy právnických osob zdaňují sazbou 24 %, 21 % nebo 10 % a příjmy fyzických osob sazbou 19 %, s výjimkou příjmů přesahujících v daném roce 176,8násobek životního minima, které se zdaňují sazbou 25 %. Sazba srážkové daně činí 19 %.

Pokud je příjem vyplacen, poukázán nebo připsán ve prospěch daňového rezidenta státu, se kterým Slovenská republika neuzavřela příslušnou smlouvu, činí sazba 35 %. Seznam těchto států je zveřejněn na webových stránkách Ministerstva financí Slovenské republiky. Informace uvedené na těchto webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly přezkoumány ani schváleny NBS.

Daň z příjmů z výnosů

Podle příslušných ustanovení Zákona o dani z příjmů:

- (a) výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému nerezidentovi nepodléhají ve Slovenské republice dani z příjmů;
- (b) výnosy z Dluhopisů plynoucí právnické osobě, která je daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani, ale budou součástí základu daně z příjmů a budou podléhat sazbě 24 %, 21 % nebo 10 %; a
- (c) výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi Slovenské republiky, který je fyzickou osobou, budou podléhat srážkové dani ve výši 19 %.

Vzhledem k tomu, že se v průběhu platnosti Dluhopisů může změnit zákonná úprava daně z příjmu, budou výnosy z Dluhopisů zdaněny podle právních předpisů platných v době výplaty.

Emitent neposkytne Majitelům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení z titulu zdanění, ani není povinen kompenzovat investořům jakékoli jiné daňové náklady v souvislosti s Dluhopisy.

Daň z příjmů z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou právnické osoby, která je daňovým nerezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, který podléhá zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů vypočtené kumulativně za všechny Dluhopisy prodané v jednom zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených zákonem.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou fyzické osoby, která je daňovým nerezidentem, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů vypočtené kumulativně za všechny Dluhopisy a jiné cenné papíry prodané v jednom zdaňovacím období nelze považovat za daňově

uznatelné. Pokud fyzická osoba vlastnila Dluhopisy přijaté k obchodování na regulovaném trhu déle než jeden rok, je příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů, s výjimkou příjmů z prodeje cenných papírů, které byly obchodním majetkem fyzické osoby.

Příjem z prodeje Dluhopisů slovenským daňovým nerezidentem plynoucí od slovenského daňového rezidenta nebo stálé provozovny slovenského daňového nerezidenta obecně podléhá zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Slovenskou republikou nestanoví jinak.

Odvody z výnosů Dluhopisů

Výnosy z Dluhopisů v případě fyzických osob, které jsou povinně zdravotně pojištěny ve Slovenské republice, nepodléhají odvodům zdravotního pojištění, pokud jde o příjmy osvobozené od daně nebo daň byla sražena.

11.2 Devizová regulace ve Slovenské republice

Vydání a nabytí Dluhopisů nepodléhá ve Slovenské republice devizové regulaci. Zahraniční Majitelé dluhopisů mohou za určitých podmínek nakupovat peněžní prostředky v cizí měně za slovenskou měnu (euro) bez devizových omezení a převádět tak částky placené Emitentem z Dluhopisů mimo území Slovenské republiky v cizí měně.

11.3 Daně a odvody v České republice

Výnosy z Dluhopisů vyplácené daňovým rezidentům České republiky obecně nepodléhají srážkové dani ve Slovenské republice. Majitelé dluhopisů, kteří jsou daňovými rezidenty České republiky, však musí své příjmy z Dluhopisů zdanit v souladu s daňovými předpisy České republiky.

12. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

Administrátor znamená Privatbanku v postavení administrátora.

Agent pro výpočty znamená Privatbanku v postavení agenta pro výpočty ve vztahu k Dluhopisům.

Agent pro zajištění znamená Privatbanku v postavení agenta pro zajištění.

Auditoři mají význam uvedený v článku 4.1 Základního prospektu.

BDO znamená BDO Audit, spol. s r. o., se sídlem Pribinova 10, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 44 455 526, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka č.: 54967/B, člen SKAU, licence č. 339.

CDCP znamená Centrálny depozitár cenných papierov, a.s., se sídlem ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III, oddíl Sa, vložka č. 493/B.

Celkový objem Emise má význam uvedený v Podmínce 2.3.

Datum emise má význam uvedený v Podmínce 3.3.

Datum skončení platnosti Základního prospektu má význam uvedený v článku 1 Základního prospektu.

Datum stanovení Referenční sazby má význam uvedený v Podmínce 12.1(b).

Nařízení o prospektu v přenesené pravomoci znamená nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu.

Datum konečné splatnosti má význam uvedený v Podmínce 13.1.

Den povinného předčasného splacení z důvodu překročení má význam uvedený v Podmínce 13.4(b).

Den předčasné splatnosti má význam uvedený v Podmínce 15.4(a).

Den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta význam uvedený v Podmínce 13.3(b).

Den splatnosti má význam uvedený v Podmínce 12.3.

Den vydání dluhopisů (nebo Datum emise) má význam uvedený v Podmínce 3.3.

Den výplaty má význam uvedený v Podmínce 14.2(a).

Den výplaty úroků má význam uvedený v Podmínce 12.1.

Diskontovaná hodnota má význam uvedený v Podmínce 13.3(c).

Dluhopisy nebo **Emise** má význam uvedený na první straně tohoto Základního prospektu, pokud z textu nevyplývá jinak.

ECB znamená Evropská centrální banka.

Emisní kurz má význam uvedený v Podmínce 2.8.

Emitent znamená společnost Penta RE Funding II, s.r.o., se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 45 971 421, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sro, vložka č.: 69952/B, LEI identifikátor 097900BHKT0000085550.

EUR nebo **euro** znamená jednotnou měnu států eurozóny.

Existující rámcová úvěrová smlouva znamená rámcová úvěrová smlouva uzavřená mezi Emitentem jako věřitelem a společností Penta Real Estate Holding jako dlužníkem dne 18. října 2021, ve znění pozdějších změn.

Haagská dohoda o apostilaci znamená Úmluva o zrušení požadavku vyššího ověření cizích veřejných listin ze dne 5. října 1961.

Hlasující majitelé má význam uvedený v Podmínce 19.5(c).

Hlavní manažer nebo **Privatbanka** znamená společnost Privatbanka, a.s., se sídlem Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu Bratislava III, oddíl: Sa, vložka č.: 3714/B, LEI identifikátor 3157002000000004154.

IFRS znamená Mezinárodní standardy účetního výkaznictví, sestavené podle standardů a interpretací schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (*International Accounting Standards Board*), dříve se nazývaly Mezinárodní účetní standardy (IAS).

Pokyn má význam uvedený v Podmínce 14.4(b).

Investiční smlouva má význam uvedený v článku 7.2 Základního prospektu.

Kč nebo **CZK** znamená zákonnou měnu České republiky.

Konečné podmínky znamená dokument označený jako „Konečné podmínky“, který Emitent vypracuje a zveřejní pro každou Emisi v souladu s článkem 8 Základního prospektu.

Konvence má význam uvedený v Podmínce 2.9.

Kvalifikovaná osoba má význam uvedený v Podmínce 10.15(a).

Majitel dluhopisů (příčemž tento pojem zahrnuje také **Majitele dluhopisů**) znamená osobu, která je evidována jako majitel Dluhopisu na účtu Majitele dluhopisů vedeném CDCP nebo na účtu Majitele dluhopisů vedeném členem CDCP nebo která bude evidována jako Majitel dluhopisů osobou, pro kterou CDCP vede držitelský účet, pokud jsou tyto Dluhopisy na takovém držitelském účtu evidovány.

Mandátní smlouva znamená mandátní smlouvu č. 17/2018 o obstarání emisí cenných papírů a poskytování souvisejících služeb ze dne 11. května 2018 uzavřenou mezi Emitentem jako mandantem a Hlavním manažerem jako mandatářem, ve znění pozdějších dodatků.

Měna má význam uvedený v Podmínce 2.7.

Jmenovitá hodnota má význam uvedený v Podmínce 2.3.

MiFID II znamená směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU ze dne 15. května 2014 o trzích finančních nástrojů (přepracované znění).

Nabídka má význam uvedený v článku 7.2 Základního prospektu.

Nařízení Brusel I (přepracované znění) znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (přepracované znění).

Nařízení o prospektu znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES.

Nařízení o referenčních hodnotách znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech používaných jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů.

NBS nebo **Národní banka Slovenska** znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 566/1992 Zb., o Národní bance Slovenska, nebo některého z jejích právních nástupců v souladu s právními předpisy Slovenské republiky.

Občanský zákoník znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

Objednávka má význam stanovený v článku 7.2 Základního prospektu.

Oprávněný příjemce má význam uvedený v Podmínce 14.3(a).

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má význam uvedený v Podmínce 19.4(a).

Penta Kypr znamená společnost Penta Investments Limited, která se řídí právem Kyperské republiky, se sídlem na adrese Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kypr, zapsanou v rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky, Oddělení rejstříku společností a duševního vlastnictví v Nikósii, pod číslem HE 428480.

Penta Real Estate Holding znamená společnost Penta Real Estate Holding Limited založenou podle práva Kyperské republiky, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kypr, zapsanou v rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky, Oddělení rejstříku společností a duševního vlastnictví v Nikósii, pod číslem HE 295402.

PICL znamená společnost Penta Investments Cyprus Limited, založenou podle práva Kyperské republiky, se sídlem na adrese Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Kypr, zapsanou v rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky, Oddělení rejstříku společností a duševního vlastnictví v Nikósii, pod číslem HE 324471.

PIGL znamená společnost Penta Investments Group Limited, která se řídí právem Kyperské republiky, se sídlem na adrese Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER BUILDING, 2nd floor, 3082, Limassol, Kyperská republika, zapsaná v Oddělení rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu a průmyslu Kyperské republiky pod číslem HE 427339.

Podmínky má význam uvedený v článku 7.1 Základního prospektu.

Povinné předčasné splacení z důvodu překročení má význam uvedený v Podmínce 13.4(b).

Pracovní den má význam uvedený v Podmínce 14.2(c).

Předseda Schůze má význam uvedený v Podmínce 19.5(b).

Případ neplnění závazků má význam uvedený v Podmínce 15.

Příslušná evidence znamená evidence Majitelů dluhopisů ve vztahu k Dluhopisům vedená CDCP nebo členem CDCP nebo interní evidence osoby, která eviduje Majitele dluhopisů, jejichž Dluhopisy jsou evidovány na držitelském účtu, který pro tuto osobu vede CDCP.

Program má význam uvedený v Podmínce 1.2.

Rámcová úvěrová smlouva znamená rámcovou úvěrovou smlouvu uzavřenou k datu nebo kolem data Základního prospektu mezi Emitentem jako věřitelem a společností Penta Real Estate Holding jako dlužníkem, včetně všech jejích dodatků.

Referenční hodnota má význam uvedený v článku 2.2 Základního prospektu.

Referenční sazba má význam uvedený v Podmínce 12.1(c).

Rozhodný den má význam uvedený v Podmínce 14.3(b).

Rozhodný den pro účast na Schůzi má význam uvedený v Podmínce 19.4(a).

Ručitelské závazky mají význam uvedený v Podmínce 11.

SAS znamená slovenské účetní standardy podle vnitrostátního práva Slovenské republiky.

Schůze má význam uvedený v Podmínce 19.1(a).

Skupina znamená skupinu, která se skládá ze společností ovládaných společností Penta Real Estate Holding.

Skupina Penta znamená skupinu, která se skládá ze společností ovládaných společností Penta Kypr.

Společné podmínky znamená společné podmínky uvedené v článku 7 Základního prospektu.

SR znamená Slovenská republika.

Účet Emitenta má význam uvedený v Podmínce 10.1(b).

Účetní závěrka 2023 má význam uvedený v článku 4.1 Základního prospektu.

Účetní závěrka 2024 má význam uvedený v článku 4.1 Základního prospektu.

Účetní závěrky mají význam uvedený v článku 4.1 Základního prospektu.

Určená provozovna má význam uvedený v Podmínce 17.1.

Úroková sazba má význam uvedený v Podmínce 12.1(a).

Vyloučené osoby má význam uvedený v Podmínce 19.4(b).

Výnosové období má význam uvedený v Podmínce 12.2(a).

Výroční zpráva za rok 2023 má význam uvedený v článku 5 Základního prospektu.

Výroční zpráva za rok 2024 má význam uvedený v článku 5 Základního prospektu.

Zajištěné závazky mají význam uvedený v Podmínce 10.7.

Zajištění má význam uvedený v Podmínce 10.1.

Základní prospekt znamená tento základní prospekt ze dne 10. září 2025.

Zákon o cenných papírech znamená zákon č. 566/2001 Z. z., o cenných papírech a investičních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o dani z příjmů znamená zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 530/1990 Zb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o konkurzu znamená zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurzu a restrukturalizaci, ve znění pozdějších předpisů.

Zástavní smlouva má význam uvedený v Podmínce 10.3.

Zástavní právo má význam uvedený v Podmínce 10.1.

Závazky mají význam uvedený v Podmínce 11.

Závazek z úpisu má význam uvedený v článku 7.2 Základního prospektu.

Smlouva s agentem pro zajištění má význam uvedený v Podmínce 10.5.

Žádost má význam uvedený v Podmínce 19.6(a).

Žádost o svolání Schůze má význam uvedený v Podmínce 15.2.

JMÉNA A ADRESY

EMITENT

Penta RE Funding II, s.r.o.
Digital Park II
Einsteinova 25
851 01 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÍ MANAŽER, ADMINISTRÁTOR A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

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

TRANSAKČNÍ PRÁVNÍ PORADCE

Allen Overy Shearman Sterling s.r.o.
Eurovea Central 1
Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

NEZÁVISLÍ AUDITOŘI EMITENTA

BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
811 09 Bratislava
Slovenská republika