



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SPOLEČNOSTI
Penta RE Funding II, s.r.o.
za rok končící 31. prosince 2025**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkům a jednatelům společnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

I. ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (dále jen „Společnost“), která obsahuje rozvahu k 31. prosinci 2025, výkaz zisku a ztráty za rok končící k uvedenému datu a přílohu, která obsahuje shrnutí významných účetních zásad a metod.

Podle našeho názoru poskytují přiložené účetní závěrky věrný a pravdivý obraz o finanční situaci Společnosti k 31. prosinci 2025 a o výsledku jejího hospodaření za rok končící k uvedenému datu v souladu se zákonem č. 431/2002 Z.z. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (International Standards on Auditing, ISA). Naše odpovědnost podle těchto standardů je uvedena v odstavci *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. Jsme nezávislí na Společnosti v souladu s ustanoveními zákona č. 423/2015 o statutárním auditu a o změně a doplnění zákona č. 431/2002 Z. z. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o statutárním auditu“) týkajících se etiky, včetně Etického kodexu auditora, relevantních pro náš audit účetní závěrky, a splnili jsme i ostatní požadavky těchto ustanovení týkajících se etiky. Jsme přesvědčeni, že auditní důkazy, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro náš výrok.

Zdůraznění skutečností

Jak je uvedeno v poznámce 1. účetní závěrky, Společnost je pouze financující společností skupiny PENTA a její schopnost splácet své závazky v termínu jejich splatnosti zcela závisí na vymahatelnosti pohledávek vůči společností skupiny PENTA. Náš výrok není s ohledem na tuto skutečnost podmíněn.

Odpovědnost statutárního orgánu a osob pověřených správou za účetní závěrku

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

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



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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naší odpovědností je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, a vydat auditorskou zprávu včetně výroku. Přiměřená jistota je vysoký stupeň jistoty, ale není zárukou toho, že audit provedený v souladu s mezinárodními auditorskými standardy vždy odhalí významné nesprávnosti, pokud existují. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyby a jsou považovány za významné, pokud by se dalo důvodně očekávat, že by jednotlivě nebo souhrnně mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí uživatelů učiněná na základě této účetní závěrky.

V rámci auditu provedeného v souladu s mezinárodními auditorskými standardy uplatňujeme během celého auditu odborný úsudek a zachováváme profesionální skepticismus. Kromě toho:

- Identifikujeme a posuzujeme rizika významné nesprávnosti účetní závěrky, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, navrhujeme a provádíme auditorské postupy reagující na tato rizika a získáváme auditorské důkazy, které jsou dostatečné a vhodné k poskytnutí základu pro náš výrok. Riziko, že nebudeme odhaleni významné nesprávnosti v důsledku podvodu, je vyšší než riziko v důsledku chyby, protože podvod může zahrnovat tajnou dohodu, falšování, úmyslné opomenutí, nepravdivé prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznamujeme se s interními kontrolami relevantními pro audit, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné za daných okolností, nikoli však za účelem vyjádření názoru na účinnost interních kontrol Společnosti.
- Posuzujeme vhodnost použitých účetních zásad a metod, přiměřenost účetních odhadů a uvedení souvisejících informací, které provedl statutární orgán.
- Vydáváme závěr o tom, zda statutární orgán v účetnictví vhodně používá předpoklad o nepřetržitém pokračování činnosti, a na základě získaných auditorských důkazů závěr o tom, zda existuje významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě pokračovat v činnosti. Dospějeme-li k závěru, že významná nejistota existuje, jsme povinni v naší zprávě auditora upozornit na související informace uvedené v účetní závěrce nebo, jsou-li tyto informace nedostatečné, upravit náš výrok. Naše závěry vycházejí z auditorských důkazů získaných k datu vydání naší auditorské zprávy. Budoucí události nebo okolnosti však mohou způsobit, že Společnost přestane pokračovat v nepřetržité činnosti.
- Posuzujeme celkovou prezentaci, strukturu a obsah účetní závěrky, včetně informací v ní uvedených, jakož i to, zda účetní závěrka zachycuje skutečně transakce a události způsobem, který vede k jejich věrnému zobrazení.

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



II. ZPRÁVA O DALŠÍCH POŽADAVCÍCH ZÁKONŮ A DALŠÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zpráva o informacích uvedených ve výroční zprávě

Statutární orgán nese odpovědnost za informace uvedené ve výroční zprávě, sestavené v souladu s požadavky zákona o účetnictví. Náš výše uvedený názor na účetní závěrku se nevztahuje na jiné informace obsažené ve výroční zprávě.

V souvislosti s auditem účetní závěrky je naší odpovědností seznámit se s informacemi uvedenými ve výroční zprávě a posoudit, zda tyto informace nejsou ve významném nesouladu s auditovanou účetní závěrkou nebo s našimi poznatky, které jsme získali během auditu účetní závěrky, nebo zda se jinak nejeví jako významně nesprávné.

Posoudili jsme, zda výroční zpráva Společnosti obsahuje informace, jejichž uvedení vyžaduje zákon o účetnictví.

Na základě práce provedené během auditu účetní závěrky jsme podle našeho názoru:

- informace uvedené ve výroční zprávě sestavené za rok 2025 jsou v souladu s účetní závěrkou za daný rok,
- výroční zpráva obsahuje informace podle zákona o účetnictví.

Kromě toho jsme na základě našich poznatků o účetní jednotce a její situaci, které jsme získali během auditu účetní závěrky, povinni uvést, zda jsme zjistili významné nesprávnosti ve výroční zprávě, kterou jsme obdrželi před datem vydání této auditorské zprávy. V této souvislosti neexistují žádné zjištění, která bychom měli uvést.

V Bratislavě, 27. února 2026

[nečitelný podpis]
Ing. Stanislav KUBALA
Odpovědný auditor
Licence UDVA č. 1062

[otisk kulatého razítka]

Jménem auditorské společnosti
BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika
Licence UDVA č. 339

[otisk kulatého razítka]

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

podnikatelů v podvojném účetnictví



sestavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

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

Údaje se vyplňují hůlkovým písmem (podle tohoto vzoru), psacím strojem nebo tiskárnou, a to černou nebo tmavě modrou barvou.

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

Daňové identifikační číslo 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4 IČO 4 5 9 7 1 4 2 1 SK NACE 6 4 . 9 2 . 0	Účetní závěrka ☒ řádná ☐ mimořádná ☐ průběžná	Účetní jednotka ☒ malá ☐ velká (vyznačí se x)	Měsíc Rok Za období od 1 2 0 2 5 do 1 2 2 0 2 5 Bezprostředně předcházející období od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4
---	--	---	--

Přiložené součásti účetní závěrky

☒ Rozvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurech)☒ Výkaz zisku a ztráty (Úč POD 2-01)
(v celých eurech)☒ Příloha (Úč POD 3-01)
(v celých eurech nebo eurocentech)

Obchodní jméno (název) účetní jednotky

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

Sídlo účetní jednotky

Ulice

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

Číslo

PSČ

Obec

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

Označení obchodního rejstříku a číslo zápisu obchodní společnosti

O R M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I ,

O d d i e l ; S r o , V I . Č í s l o 6 9 9 5 2 / B

Telefonní číslo

Faxové číslo

0 9 1 1 6 7 9 7 6 9

E-mailová adresa

Sestavená dne:

1 6 . 0 2 . 2 0 2 6

Schválená dne:

. . 2 0

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky nebo
podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

[nečitelný podpis]

[nečitelný podpis]

Záznamy daňového úřadu

Místo pro evidenční číslo

Otisk prezentačního razítka daňového úřadu

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Ozna- čení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období										Bezprostředně předcházející účetní období										
			1	Brutto - část 1					Netto 2					Netto 3									
				Korekce - část 2																			
	CELKEM MAJETEK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2	2	3	9	0	9	9	8	0	2	2	3	9	0	9	9	8	0			
															2	2	0	7	1	7	3	3	7
A.	Dlouhodobý majetek r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1	4	2	2	8	3	4	9	9	1	4	2	2	8	3	4	9	9			
															1	3	3	2	8	7	3	7	8
A.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek součet (r. 04 až r. 10)	03																					
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04																					
2.	Software (013) - /073, 091A/	05																					
3.	Ocenitelná práva (014) - /074, 091A/	06																					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07																					
5.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08																					
6.	Pořizovaný dlouhodobý nehmotný majetek (041) - /093/	09																					
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek (051) - /095A/	10																					
A.II.	Dlouhodobý hmotný majetek součet (ř. 12 až ř. 20)	11																					
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12																					
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13																					
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí (022) - /082, 092A/	14																					

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Ozna- čení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období										Bezprostředně předcházející účetní období										
			1	Brutto - část' 1					Netto 2					Netto 3									
				Korekce - část' 2																			
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů (025) - /085, 092A/	15																					
5.	Základní stádo a tažná zvířata (026) - /086, 092A/	16																					
6.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17																					
7.	Pořizovaný dlouhodobý hmotný majetek (042) - /094/	18																					
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek (052) - /095A/	19																					
9.	Opravná položka k nabytému majetku (+/- 097) +/- 098	20																					
A.III.	Dlouhodobý finanční majetek součet (ř. 22 až ř. 32)	21	1	4	2	2	8	3	4	9	9	1	4	2	2	8	3	4	9	9			
																	1	3	3	2	8	7	3
A.III.1.	Podílové cenné papíry a podíly v propojených účetních jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22																					
2.	Podílové cenné papíry a podíly s podílovou účastí kromě v propojených účetních jednotkách (062A) - /096A/	23																					
3.	Ostatní realizovatelné cenné papíry a podíly (063A) - /096A/	24																					
4.	Půjčky propojeným účetním jednotkám (066A) - /096A/	25	1	4	2	2	8	3	4	9	9	1	4	2	2	8	3	4	9	9			
																		1	3	3	2	8	7
5.	Půjčky v rámci podílové účasti kromě propojeným účetním jednotkám (066A) - /096A/	26																					
6.	Ostatní půjčky (067A) - /096A/	27																					
7.	Dluhové cenné papíry a ostatní dlouhodobý finanční majetek (065A, 069A,06XA) - /096A/	28																					

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Ozna- čení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období										Bezprostředně předcházející účetní období										
			1	Brutto - část 1					Netto 2					Netto 3									
				Korekce - část 2																			
8.	Půjčky a ostatní dlouhodobý finanční majetek se zůstatkovou dobou splatnosti nejvýše jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29																					
9.	Účty v bankách s dobou vázanosti delší než jeden rok (22XA)	30																					
10.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek (043) - /096A/	31																					
11.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek (053) - /095A/	32																					
B.	Oběžný majetek ř. 34 + ř. 41 + ř. 53 +ř. 66 + ř. 71	33		8	1	6	2	6	2	5	0		8	1	6	2	6	2	5	0			
																8	7	4	2	9	9	5	9
B.I.	Zásoby součet (ř. 35 až ř. 40)	34																					
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35																					
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastní výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36																					
3.	Výrobky (123) - /194/	37																					
4.	Zvířata (124) - /195/	38																					
5.	Zboží (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39																					
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby (314A) - /391A/	40																					
B.II.	Dlouhodobé pohledávky součet (ř. 42 + ř. 46 až ř. 52)	41																					
B.II.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 43 až ř. 45)	42																					

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Ozna- čení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období										Bezprostředně předcházející účetní období										
			1	Brutto - část 1					Netto 2					Netto 3									
				Korekce - část 2																			
1.a.	Pohledávky z obchod- ního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43																					
1.b.	Pohledávky z obchodní- ho styku v rámci podílo- vé účasti kromě pohle- dávek vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44																					
1.c.	Ostatní pohledávky z obchodního styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45																					
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	46																					
3.	Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	47																					
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohle- dávek vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	48																					
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49																					
6.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	50																					
7.	Jiné pohledávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51																					
8.	Odložená daňová pohledávka (481A)	52																					
B.III.	Krátkodobé pohledávky součet (ř. 54 + ř. 58 až ř. 65)	53		7	7	1	2	9	7	0	5		7	7	1	2	9	7	0	5			
															8	7	2	4	3	5	9	9	
B.III.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 55 až ř. 57)	54																					
1.a.	Pohledávky z obchod- ního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55																					
1.b.	Pohledávky z obchodní- ho styku v rámci podílo- vé účasti kromě pohle- dávek vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56																					

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Ozna- čení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období										Bezprostředně předcházející účetní období										
			1	Brutto - část 1					Netto 2					Netto 3									
				Korekce - část 2																			
1.c.	Ostatní pohledávky z obchodního styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57																					
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	58																					
3.	Ostatní pohledávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	59		7	3	9	0	8	7	0	5		7	3	9	0	8	7	0	5			
															8	5	6	8	0	5	9	9	
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohle- dávky vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	60																					
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a združení (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61																					
6.	Sociální pojištění (336A) - /391A/	62																					
7.	Daňové pohledávky a dotace (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63																					
8.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	64																					
9.	Jiné pohledávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			3	2	2	1	0	0	0			3	2	2	1	0	0	0			
																	1	5	6	3	0	0	0
B.IV.	Krátkodobý finanční majetek součet (ř. 67 až ř. 70)	66																					
B.IV.1.	Krátkodobý finanční majetek v propoje- ných účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67																					
2.	Krátkodobý finanční majetek bez krátkodobé- ho finančního majetku v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A,25XA) - /291A, 29XA/	68																					
3.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (252)	69																					
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek (259, 314A) - /291A/	70																					

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1



Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období		Bezprostředně předcházející účetní období	
			1	Brutto - část 1	Netto 2	Netto 3
				Korekce - část 2		
B.V.	Finanční účty ř. 72 + ř. 73	71		4 4 9 6 5 4 5	4 4 9 6 5 4 5	
						1 8 6 3 6 0
B.V.1.	Peníze (211, 213, 21X)	72		1 0 5 8	1 0 5 8	
						2 4 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		4 4 9 5 4 8 7	4 4 9 5 4 8 7	
						1 8 6 1 1 8
C.	Časové rozlišení součet (ř. 75 až ř. 78)	74		2 3 1	2 3 1	
C.1.	Náklady příštích období dlouhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady příštích období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Příjmy příštích období dlouhodobé (385A)	77				
4.	Příjmy příštích období krátkodobé (385A)	78		2 3 1	2 3 1	

Označení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
	CELKEM VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY ř. 80 + ř. 101 + ř. 141	79	2 2 3 9 0 9 9 8 0	2 2 0 7 1 7 3 3 7 7
A.	Vlastní kapitál ř. 81 + ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 100	80	2 4 5 8 6 6 7 6	2 3 8 7 0 6 9 6
A.I.	Základní kapitál součet (ř. 82 až ř. 84)	81	2 1 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základní kapitál (411 alebo +/- 491)	82	2 1 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0
2.	Změna základního kapitálu +/- 419	83		
3.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál (/-/353)	84		
A.II.	Emisní ážio (412)	85		
A.III.	Ostatní kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervní fondy ř. 88 + ř. 89	87	4 0 8 7 1 9	3 6 6 2 0 5
A.IV.1.	Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	4 0 8 7 1 9	3 6 6 2 0 5
2.	Rezervní fond na vlastní akcie a vlastní podíly (417A, 421A)	89		



Ozna- čení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
A.V.	Ostatní fondy ze zisku ř. 91 + ř. 92	90		
A.V.1.	Statutární fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatní fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovací rozdíly z přecenění součet (ř. 94 až ř. 96)	93	- 6 0 0 9	- 2 2 9 1 6
A.VI.1.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/- 414)	94	- 6 0 0 9	- 2 2 9 1 6
2.	Oceňovací rozdíly z kapitálových úcastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při sloučení, splnutí a rozdělení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledek hospodaření minulých let ř. 98 + ř. 99	97	2 4 8 4 8 9 2	1 6 7 7 1 1 2
A.VII.1.	Nerozdělený zisk minulých let (428)	98	2 4 8 4 8 9 2	1 6 7 7 1 1 2
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění +/- ř. 01 - (ř. 81 + ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 101 + ř. 141)	100	6 9 9 0 7 4	8 5 0 2 9 5
B.	Závazky ř. 102 + ř. 118 + ř. 121 + ř. 122 + ř. 136 + ř. 139 + ř. 140	101	1 9 9 3 2 3 3 0 4	1 9 6 8 4 6 6 4 1
B.I.	Dlouhodobé závazky součet (ř. 103 + ř. 107 až ř. 117)	102	1 5 0 0 0 1 0 0 0	1 0 9 8 8 3 1 8 5
B.I.1.	Dlouhodobé závazky z obchodního styku součet (ř. 104 až ř. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodního styku v rámci podílo- vej účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatní závazky z obchodního styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	107		
3.	Ostatní závazky vůči propojeným účetním jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatní závazky v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatní dlouhodobé závazky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlouhodobé přijaté zálohy (475A)	111		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě (478A)	112		
8.	Vydané dluhopisy (473A/-/255A)	113	1 5 0 0 0 1 0 0 0	1 0 9 3 6 8 8 5 2
9.	Závazky ze sociálního fondu (472)	114		
10.	Jiné dlouhodobé závazky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlouhodobé závazky z derivátových operací (373A, 377A)	116		5 1 4 3 3 3
12.	Odložený daňový závazek (481A)	117		



Ozna- čení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 4	Bezprostředně předcházející účetní období 5
B.II.	Dlouhodobé rezervy ř. 119 + ř. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatní rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlouhodobé bankovní úvěry (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé závazky součet (ř. 123 + ř. 127 až ř. 135)	122	1 9 8 1 9 0	4 5 5 4 3 0
B.IV.1.	Závazky z obchodního styku součet (ř. 124 až ř. 126)	123	9 0 7 3 5	1 0 2 4
1.a.	Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	9 0 7 0 5	1 0 2 4
1.b.	Závazky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatní závazky z obchodního styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 0	
2.	Čistá hodnota zakázky (316A)	127		
3.	Ostatní závazky vůči propojeným účetním jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatní závazky v rámci podílové účasti kromě závazků vůči propojeným účetním jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Závazky vůči společníkům a sdružení (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Závazky vůči zaměstnancům (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Závazky ze sociálního pojištění (336A)	132		
8.	Daňové závazky a dotace (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 8 9 7	1 0 0 5 8 4
9.	Závazky z derivátových operací (373A, 377A)	134	9 9 5 5 8	3 5 3 8 2 2
10.	Jiné závazky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy ř. 137 + ř. 138	136	5 1 2 7	4 0 5 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatní rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	5 1 2 7	4 0 5 9
B.VI.	Běžné bankovní úvěry (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finanční výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	4 9 1 1 8 9 8 7	8 6 5 0 3 9 6 7
C.	Časové rozlišení s účet (ř. 142 až ř. 145)	141		
C.1.	Výdaje příštích období dlouhodobé (383A)	142		
2.	Výdaje příštích období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy příštích období dlouhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy příštích období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
*	Čistý obrat (část' účt. tř. 6 podle zákona)	01	1 5 2 5 6 3 7 0	1 0 9 5 0 5 9 4
**	Výnosy z hospodářské činnosti celkem součet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z prodeje zboží (604, 607)	03		
II.	Tržby z prodeje vlastních výrobků (601)	04		
III.	Tržby z prodeje služeb (602, 606)	05		
IV.	Změny stavu vnitroorganizačních zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivace (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku, dlouhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatní výnosy z hospodářské činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1	
**	Náklady na hospodářskou činnost celkem ř.11 + ř.12 + ř.13 + ř.14 + ř.15 + ř.20 + ř.21 + ř.24 + ř.25 + ř.26	10	1 2 3 9 7 6	3 8 8 9 0
A.	Náklady vynaložené na pořízení prodaného zboží (504, 507)	11		
B.	Spotřeba materiálu, energie a ostatních neskladovatelných dodávek (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 1 8 7 0 6	3 8 8 5 8
E.	Osobní náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociální pojištění (524, 525, 526)	18		
4.	Sociální náklady (527, 528)	19		
F.	Daně a poplatky (účtová skupina 53)	20	5 2 3 3	
G.	Odpisy a opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku a dlouhodobému hmotnému majetku (ř. 22 + ř. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku a dlouhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a prodaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohledávkám (+/-) (547)	25		
J.	Ostatní náklady na hospodářskou činnost (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	3 7	3 2
***	Výsledek hospodaření z hospodářské činnosti (+/-) (ř. 02 - ř. 10)	27	- 1 2 3 9 7 5	- 3 8 8 9 0



Ozna- čení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
*	Přidaná hodnota (ř. 03 + ř. 04 + ř. 05 + ř. 06 + ř. 07) - (ř. 11 + ř. 12 + ř. 13 + ř. 14)	28	- 1 1 8 7 0 6	- 3 8 8 5 8
**	Výnosy z finanční činnosti celkem ř. 30+ ř. 31 + ř. 35 + ř. 39 + ř. 42 + ř. 43 + ř. 44	29	1 7 0 0 4 8 9 2	1 2 5 8 4 3 6 9
VIII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů (661)	30		
IX.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku součet (ř. 32 až ř. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papírů a podílů od propojených účetních jednotek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papírů a podílů v podílové účasti kromě výnosů propojených účetních jednotek (665A)	33		
3.	Ostatní výnosy z cenných papírů a podílů (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku součet (ř. 36 až ř. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodoběř. finančního majetku od propojených účetních jednotek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podílové účasti kromě výnosů propojených účetních jednotek (666A)	37		
3.	Ostatní výnosy z krátkodobého finančního majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (ř. 40 + ř. 41)	39	1 3 3 3 8 7 8 7	9 9 6 4 4 6 0
XI.1.	Výnosové úroky od propojených účetních jednotek (662A)	40	1 3 3 3 8 7 1 4	9 9 6 4 4 6 0
2.	Ostatní výnosové úroky (662A)	41	7 3	
XII.	Kurzové zisky (663)	42	4 7 6 1 6 9	2 9 4 9 9 8
XIII.	Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací (664, 667)	43	1 2 7 2 3 5 3	1 3 3 8 7 7 7
XIV.	Ostatní výnosy z finanční činnosti (668)	44	1 9 1 7 5 8 3	9 8 6 1 3 4
**	Náklady na finanční činnost celkem ř. 46+ ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 52 + ř. 53+ř. 54	45	1 5 9 6 2 0 4 1	1 1 4 7 2 4 1 6
K.	Prodané cenné papíry a podíly (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finanční majetek (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnímu majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (ř. 50 + ř. 51)	49	1 2 4 3 4 7 0 0	9 0 7 9 1 6 5
N.1.	Nákladové úroky pro propojené účetní jednotky (562A)	50		
2.	Ostatní nákladové úroky (562A)	51	1 2 4 3 4 7 0 0	9 0 7 9 1 6 5
O.	Kurzové ztráty (563)	52	3 5 1 8 7 7	2 1 4 5 5 1
P.	Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace (564, 567)	53	1 2 2 5 4 0 9	1 1 5 5 0 4 0
Q.	Ostatní náklady na finanční činnost (568, 569)	54	1 9 5 0 0 5 5	1 0 2 3 6 6 0



Ozna- čení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
***	Výsledek hospodaření z finanční činnosti (+/-) (ř. 29 - ř. 45)	55	1 0 4 2 8 5 1	1 1 1 1 9 5 3
****	Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním (+/-) (ř. 27 + ř. 55)	56	9 1 8 8 7 6	1 0 7 3 0 6 3
ř.	Daň z příjmů (ř. 58 + ř. 59)	57	2 1 9 8 0 2	2 2 2 7 6 8
R.1.	Daň z příjmů splatná (591, 595)	58	2 1 9 8 0 2	2 2 2 7 6 8
2.	Daň z příjmů odložená (+/-) (592)	59		
S.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/- 596)	60		
****	Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění (+/-)(ř. 56 - ř. 57 - ř. 60)	61	6 9 9 0 7 4	8 5 0 2 9 5

Penta RE Funding II, s. r. o.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno a sídlo	Penta RE Funding II, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Datum založení	12. ledna 2011
Datum vzniku (podle obchodního rejstříku)	12. ledna 2011
Hospodářská činnost	1. nákup zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným živnostníkům (velkoobchod), 2. zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, 3. zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb, 4. zprostředkovatelská činnost v oblasti výroby, 5. pronájem movitých věcí, 6. průzkum trhu a veřejného mínění, 7. reklamní a marketingové služby, 8. provádění staveb a jejich úprav, 9. pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb souvisejících s pronájemem, 10. poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výlučně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot, 11. zprostředkování poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výlučně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot.

Společnost byla založena především za účelem získávání externího financování podnikatelských aktivit skupiny Penta jako celku. Z tohoto důvodu je významně závislá na splácení úvěrů a půjček, které poskytuje jiným společnostem skupiny Penta, a na úrocích z nich. Pokud by skupina Penta jako celek nedosahovala výsledků postačujících alespoň k obsluze svého dluhu, mělo by to významný dopad na příjmy společnosti a na její schopnost plnit své závazky. Nad rámec těchto činností společnost obvykle nevykonává žádné jiné činnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

Společnost zavazují svým souhlasným projevem vůle vždy alespoň dva jednatelé společně. Jednatel podepisuje za společnost tak, že k vytištěnému nebo napsanému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis.

Společnost neměla v průběhu roku 2025 a k 31. prosinci 2025 žádné zaměstnance ani organizační složku v zahraničí.

Informace o struktuře společníků ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka:

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Aktionář	Výše podílu na základním kapitálu		Podíl na hlasovacích právech v %	Jiný podíl na ostatních položkách VK než na základním kapitálu v %
	absolutní	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	21 000 000	100	100	100
Celkem	21 000 000	100	100	100

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHOZÍ BODY PRO VYTVOŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

- Účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 431/2002 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, za předpokladu trvání činnosti společnosti a je sestavena jako řádná účetní závěrka.
- Účetní závěrka je sestavena pro všeobecné použití. Informace v ní uvedené nelze použít pro účely jakéhokoli konkrétního uživatele ani pro posouzení jednotlivých transakcí. Uživatelé účetní závěrky by se při rozhodování neměli spoléhat na tuto účetní závěrku jako na jediný zdroj informací.
- Účetní závěrka společnosti za předchozí účetní období k 31. prosinci 2024 byla schválena valnou hromadou společnosti dne 11. září 2025.
- Valná hromada konaná dne 26. září 2025 schválila společnost BDO Audit spol s r.o., licence UDVA č. 339, jako auditora pro ověření účetní závěrky za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.
- Společnost uplatňuje účetní zásady a postupy v souladu se zákonem o účetnictví a s účetními postupy pro podnikatele platnými ve Slovenské republice. Účetnictví je vedeno v peněžních jednotkách slovenské měny, tj. v eurech.
- Účetnictví je vedeno na základě dodržování časové a věcné souvislosti nákladů a výnosů. Za základ se berou všechny náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich platby.
- Při oceňování majetku a závazků se uplatňuje zásada obezřetnosti, tj. vychází se ze všech rizik, ztrát a snížení hodnoty, které se týkají majetku a závazků a které jsou známy ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka.
- Dlouhodobé a krátkodobé pohledávky, závazky, úvěry a půjčky – pohledávky a závazky se v rozvaze vykazují jako dlouhodobé nebo krátkodobé podle zbývajících doby splatnosti k datu sestavení účetní závěrky. Část dlouhodobé pohledávky a část dlouhodobého závazku, jejichž splatnost nepřesahuje jeden rok od data sestavení účetní závěrky, se vykazují v rozvaze jako krátkodobá pohledávka nebo krátkodobý závazek.
- Použití odhadů – sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti vypracovalo odhady a předpoklady, které mají vliv na vykazované částky aktiv a pasiv, na uvedení možných budoucích aktiv a pasiv k datu, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, jakož i na vykazovanou výši výnosů a nákladů během roku. Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit.
- Vyúčtované daně – slovenské daňové právo je relativně mladé, postrádá existující precedenty a podléhá neustálým novelizacím. Vzhledem k tomu, že existují různé interpretace daňových zákonů a předpisů při jejich uplatňování v různých typech transakcí se částky vykázané v účetní závěrce mohou později změnit podle konečného stanoviska daňových úřadů.

*Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025***3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY**

Účetní zásady a metody, které společnost použila při sestavování účetní závěrky za roky 2025 a 2024, jsou následující:

a) Finanční aktiva

Krátkodobá finanční aktiva tvoří hotovost a prostředky na bankovních účtech.

b) Pohledávky

Pohledávky se oceňují nominální hodnotou. Postoupené pohledávky a pohledávky získané vkladem do základního kapitálu se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se upravuje na jejich realizovatelnou hodnotu pomocí opravných položek.

c) Náklady příštích období a příjmy příštích období

Náklady příštích období a příjmy příštích období se oceňují jejich nominální hodnotou, přičemž se vykazují v částce, která je nezbytná pro dodržení zásady věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

d) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují v nominálních hodnotách.

Dlouhodobé a krátkodobé úvěry se vykazují v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i ta část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Rezervy

Rezervy jsou závazky s neurčitým časovým ohraničením nebo výší, vytvářejí se na krytí známých rizik nebo ztrát z podnikání. Oceňují se v očekávané výši závazku.

f) Výdaje příštích období a výnosy příštích období

Výdaje příštích období a výnosy příštích období se oceňují jejich nominální hodnotou a vykazují se v částce, která je nezbytná pro dodržení zásady věcné a časové souvislosti s účetním obdobím.

g) Vlastní kapitál

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

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku okresního soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo k datu účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu.

h) Transakce v cizích měnách

Aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají na eura podle referenčního směnného kurzu stanoveného a vyhlášeného Evropskou centrální bankou (ECB) nebo Národní bankou Slovenska (NBS) v den předcházející dni uskutečnění účetní operace a v den, ke kterému se sestavuje účetní závěrka.

Přijaté a poskytnuté zálohy v cizí měně se k datu sestavení účetní závěrky nepřepočítávají. Při nákupu a prodeji cizí měny za euro a při převodu peněžních prostředků z účtu vedeného v cizí měně na účet vedený v eurech a z účtu vedeného v eurech na účet vedený v cizí měně se použije kurz, za který byly tyto hodnoty nakoupeny nebo prodány. Pokud se prodej nebo nákup cizí měny uskuteční za jiný kurz, než jaký nabízí komerční banka v kurzovém listu, použije se kurz, který komerční banka v den vypořádání obchodu nabízí v kurzovém listu. Pokud se nákup nebo prodej neuskuteční s komerční bankou, použije se referenční směnný kurz stanovený a vyhlášený ECB nebo NBS v den předcházející dni vypořádání obchodu.

i) Výnosy

Tržby za vlastní výkony a zboží nezahrnují daň z přidané hodnoty. Jsou rovněž sníženy o slevy a odpočty (rabaty, bonusy, skonty, dobropisy atd.). Tržby jsou účtovány ke dni splnění dodávky nebo služby.

Společnost dosahuje především výnosů z finanční činnosti z úroků z poskytnutých půjček.

j) Deriváty

Deriváty se dělí na deriváty určené k obchodování a zajišťovací deriváty. Jako zajišťovací deriváty se účtují deriváty, které splňují současně tyto podmínky:

- odpovídají strategii účetní jednotky v oblasti řízení rizik,
- zajišťovací vztah je od počátku formálně zdokumentován,

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

- zajištění je účinné, přičemž za účinné se považuje, pokud v průběhu zajišťovacího vztahu budou změny reálných hodnot zajišťovacích nástrojů odpovídat zajištěnému riziku, případně celkové změny reálných hodnot zajišťovacích nástrojů se pohybují v rozmezí 80 % až 125 % změn reálných hodnot zajišťovaných nástrojů odpovídajících zajišťovanému riziku. Při posuzování účinnosti zajištění se zjišťuje, zda je zajištění účinné, a to na počátku zajištění a nejméně ke dni sestavení řádné účetní závěrky, mimořádné účetní závěrky nebo průběžné účetní závěrky.

V ostatních případech se jedná o deriváty určené k obchodování. Společnost účtuje o zajišťovacích derivátech.

Deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou. V rozvaze jsou deriváty vykázány jako pohledávky/závazky z derivátových operací.

K datu sestavení účetní závěrky se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Pokud není možné deriváty přecenit na reálnou hodnotu, kterou je tržní cena na veřejném trhu, použije se kvalifikovaný odhad. K určení reálné hodnoty se použije oceňovací model s prokazatelnými údaji (např. kurzy Národní banky Slovenska, zveřejněné úrokové sazby mezibankovního trhu). Pokud nelze odborný odhad vypracovat nebo pokud jsou náklady na získání informací o přecenění neúměrné jeho významu, pak se reálná hodnota neúčtuje, pokud není zřejmé, že došlo ke znehodnocení derivátu.

Změny reálné hodnoty zajišťovacích derivátů se účtují do vlastního kapitálu. Pokud se jedná o zajištěný majetek a závazky, pokud se s zajišťovacím derivátem obchoduje na veřejném trhu a pokud lze změny reálné hodnoty doložit údaji z veřejného trhu, nebo pokud se s zajišťovacím derivátem na veřejném trhu neobchoduje, ale derivátová transakce se uskuteční podle uzavřené smlouvy nejpozději do konce následujícího účetního období, následně se na vrub příslušného účtu nákladů a ve prospěch příslušného účtu výnosů účtují nejen změny reálných hodnot zajištěných aktiv a závazků, ale i zajišťovacích derivátů.

k) Splatná daň z příjmů

Podle slovenského zákona o dani z příjmů se splatná daň z příjmů stanoví z účetního zisku před zdaněním sazbou 21 % (příjmy nepřesahují 5 milionů EUR) nebo 24 % (příjmy nad 5 milionů EUR) po úpravách o některé položky pro daňové účely.

l) Odložená daň z příjmů

Společnost vždy účtuje o odloženém daňovém závazku, o pohledávce účtuje, pokud je realizovatelná.

m) Opravy chyb minulých účetních období

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

Penta RE Funding II, s. r. o.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

4. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Informace o dlouhodobých finančních aktivech

Dlouhodobý finanční majetek	Běžné účetní období							
	Podílové cenné papíry a podíly v dceřiných účetních jednotkách	Podílové cenné papíry a podíly ve společnosti s podstatným vlivem	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Půjčky účetní jednotky v konsolidované m celku	Ostatní DFM	Půjčky se splatností nejvýše jeden rok	Pořizovaný DFM	Celkem
Počáteční ocenění								
Stav na začátku účetního období	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378
Přírůstky	-	-	-	88 401 238	-	-	-	88 401 238
Úbytky	-	-	-	(7 744 823)	-	-	-	(7 744 823)
Kurzové rozdíly				439				439
Převody	-	-	-	(71 660 733)	-	-	-	(71 660 733)
Stav na konci účetního období	-	-	-	142 283 499	-	-	-	142 283 499
Opravné položky								
Stav na začátku účetního období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účetního období	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
Stav na začátku účetního období	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378
Stav na konci účetního období	-	-	-	142 283 499	-	-	-	142 283 499

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

- A. 7 půjček ve výši 55 317 520 EUR, splatných v průběhu roku 2027, s úrokovou sazbou v rozmezí 4,225 – 6,475 % p.a.,
- B. 6 půjček ve výši 47 040 979 EUR, splatných v průběhu roku 2028, s úrokovou sazbou 4,625 – 6,200 % p.a.,
- C. 2 půjčky ve výši 11 106 000 EUR, splatné v průběhu roku 2029, s úrokovou sazbou 5,500; 5,700 % p.a.,
- D. 2 půjčky ve výši 20 000 000 EUR, splatné v průběhu roku 2030, s úrokovou sazbou 6,700 % p.a.,
- E. 1 půjčka ve výši 8 819 000 EUR, splatné v průběhu roku 2031, s úrokovou sazbou 6,200 % p.a.

Úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 864 116 EUR jsou vykázány na řádku 059 rozvahy v části 5 přílohy jako krátkodobé pohledávky, jelikož jsou splatné v roce 2026.

Penta RE Funding II, s. r. o.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

Dlouhodobý finanční majetek	Bezprostředně předcházející účetní období							
	Podílové cenné papíry a podíly v dceřiných účetních jednotkách	Podílové cenné papíry a podíly ve společnosti s podstatným vlivem	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Půjčky účetní jednotky v konsolidovaném celku	Ostatní DFM	Půjčky se splatností nejvýše jeden rok	Požizovaný DFM	Celkem
Počáteční ocenění								
Stav na začátku účetního období	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445
Přírůstky	-	-	-	72 130 577	-	-	-	72 130 577
Úbytky	-	-	-	(9 409 098)	-	-	-	(9 409 098)
Kurzové rozdíly	-	-	-	(15 280)				(15 280)
Převody	-	-	-	(82 964 266)	-	-	-	(82 964 266)
Stav na konci účetního období	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378
Opravné položky								
Stav na začátku účetního období	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	--	-	-	-
Stav na konci účetního období	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
Stav na začátku účetního období	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445
Stav na konci účetního období	-	-	-	133 287 378	-	--	-	133 287 378

V řádku dlouhodobých půjčky účetní jednotky v konsolidovaném celku Společnost eviduje následující půjčky od mateřské společnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 9 půjček v celkové výši 70 446 879 EUR, splatných v průběhu roku 2026, s úrokovou sazbou v rozmezí 3,510 – 8,425 % p.a.,
- B. 5 půjček v celkové výši 35 799 520 EUR, splatných v průběhu roku 2027, s úrokovou sazbou v rozmezí 4,225 – 6,475 % p.a.,
- C. 4 půjčky ve výši 27 040 979 EUR, splatné v průběhu roku 2028, s úrokovou sazbou 4,625 – 6,175 % p.a.

Úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 487 668 EUR jsou vykázány v řádku 059 rozvahy v části 5 přílohy jako krátkodobé pohledávky, jelikož jsou splatné v roce 2025.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025****5. POHLEDÁVKY**

Informace o vývoji opravných položek k pohledávkám:

Společnost v roce 2025 nevytvořila opravné položky k pohledávkám. Informace o

věkové struktuře pohledávek:

31. prosinec 2025

Název položky	V termínu splatnosti	Po splatnosti	Pohledávky celkem
Krátkodobé pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřině účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	73 908 705	-	73 908 705
Ostatní pohledávky v rámci konsolidované skupiny	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	-	-	-
Ostatní pohledávky	3 221 000	-	3 221 000
Krátkodobé pohledávky celkem	77 129 705	-	77 129 705

V řádku krátkodobých pohledávek v celkové výši 77 129 705 EUR jsou vykázány tyto zůstatky účtů:

- Na účtu ostatní pohledávky ve skupině je ve výši 224 906 EUR vykázána pohledávka vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited z titulu neuhrazeného poplatku z poskytnutých půjček.
- Na účtu poskytnuté krátkodobé půjčky ve skupině jsou ve výši 73 683 799 EUR vykázány půjčky vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited:
 - A: 9 půjček ve výši 71 819 683 EUR, splatných v průběhu roka 2026, s úrokovou sazbou v rozmezí 3,510 – 8,425 % p.a.
 - B: nesplacené úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 864 116 EUR, které jsou uvedeny v bodě 4. Dlouhodobý finanční majetek.
- Na účtu ostatní pohledávky je vykázána částka 3 221 000 EUR, kterou tvoří pohledávky z emise dluhopisů:
 - o Penta Real Estate EUR VI/ 2025 ve výši 2 035 000 EUR,
 - o Penta Real Estate EUR VII/ 2025 ve výši 1 186 000 EUR,
 - o Uvedené dluhopisy nebyly k 31. prosinci 2025 umístěny.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

31. prosinec 2024

Název položky	V termínu splatnosti	Po splatnosti	Pohledávky celkem
Krátkodobé pohledávky			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřině účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	85 680 599	-	85 680 599
Ostatní pohledávky v rámci konsolidované skupiny	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	-	-	-
Ostatní pohledávky	1 563 000	-	1 563 000
Krátkodobé pohledávky celkem	87 243 599	-	87 243 599

V řádku krátkodobých pohledávek v celkové výši 87 243 599 EUR jsou vykázány tyto zůstatky účtů:

- Na účtu ostatní pohledávky ve skupině je ve výši 76 650 EUR vykázána pohledávka vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited z titulu neuhrazeného poplatku z poskytnutých půjček.
- Na účtu poskytnuté krátkodobé půjčky ve skupině jsou ve výši 85 603 949 EUR vykázány půjčky vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited:
 - A: 11 půjček ve výši 84 116 281 EUR, splatných v průběhu roku 2025, s úrokovou sazbou v rozmezí 3,7250 – 6,8313 % p.a.
 - B: nesplacené úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 487 668 EUR, které jsou uvedeny v bodě 4. Dlouhodobý finanční majetek.
- Na účtu ostatní pohledávky je vykázána částka 1 563 000 EUR, kterou tvoří pohledávky z emise dluhopisů:
 - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 ve výši 1 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 ve výši 1 562 000 EUR.
 Uvedené dluhopisy nebyly k 31. prosinci 2024 umístěny.

Pohledávky podle zbývajících doby splatnosti	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Pohledávky po splatnosti	-	-
Pohledávky se zbývajícím dobou splatnosti do jednoho roku	77 129 705	87 243 599
Krátkodobé pohledávky celkem	77 129 705	87 243 599

Penta RE Funding II, s. r. o.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

6. FINANČNÍ ÚČTY

Informace o krátkodobých finančních aktivech:

Název položky	Aktuální účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Pokladna, cenné papíry	1 058	242
Běžné bankovní účty	66 487	186 118
Termínované vklady – krátkodobé	4 429 000	0
Celkem	4 496 545	186 360

7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Informace o významných položkách časového rozlišení

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Příjmy příštích období – dlouhodobé	0	0
Krátkodobé příjmy příštích období, z toho:	231	0
Úroky z termínovaného vkladu u Privatbanky, a.s.	231	0

8. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti tvoří peněžní vklad ve výši 21 000 000 EUR a byl splacen v plné výši.

Informace o vypořádání účetního zisku za rok 2024:

Název položky	Bezprostředně předcházející účetní období
Účetní zisk	850 295
Využití účetního zisku	Běžné účetní období
Vytvoření zákonné rezervy	42 515
Vytvoření statutárních a ostatních fondů	-
Použití na krytí záúčtovaných ztrát z minulých let	-
Převod do nerozděleného zisku minulých let	807 780
Celkem	850 295

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Informace o změnách vlastního kapitálu

Položka vlastního kapitálu	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Převody	Stav na konci účetního období
Základní kapitál	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonný rezervní fond	366 205	-	-	42 515	408 719
Nedělitelný fond	-	--	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění cross currency swapů*	(22 916)	-	16 907	-	(6 009)
Nerozdělený zisk z minulých let	1 677 112	-	-	807 780	2 484 892
Neuhrazená ztráta z minulých let	-	-	-	-	-
Hospodářský výsledek běžného účetního období	850 295	699 074	-	(850 295)	699 074
CELKEM	23 870 696	699 074	16 907	0	24 586 676

Položka vlastního kapitálu	Bezprostředně předcházející účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Přesuny	Stav na konci účetního období
Základní kapitál	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonný rezervní fond	328 681	-	-	37 525	366 205
Nedělitelný fond	-	--	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění cross currency swapů	103 399	-	(126 315)	-	(22 916)
Nerozdělený zisk z minulých let	964 155	-	-	712 957	1 677 112
Neuhrazená ztráta z minulých let	-	-	-	-	-
Hospodářský výsledek běžného účetního období	750 482	850 295	-	(750 482)	850 295
CELKEM	23 146 717	850 295	(126 315)	0	23 870 696

Penta RE Funding II, s. r. o.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

9. REZERVY

Informace o rezervách

Název položky	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Vytvoření	Čerpání	Zrušení	Stav na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	4 059	5 127	(4 059)	-	5 127
Rezerva na audit *	4 059	4 305	(4 059)	-	4 305
Rezerva na nevyfakturované dodávky *	-	822	-	-	822
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	-	-

* Vytvořená rezerva bude čerpána v roce 2026.

Název položky	Bezprostředně předchozí účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Vytvoření	Čerpání	Zrušení	Stav na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 840	4 059	(3 840)	-	4 059
Rezerva na audit	3 840	4 059	(3 840)	-	4 059
Rezerva na nevyfakturované dodávky	-	-	-	-	-
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	-	-

10. ZÁVAZKY

Informace o závazcích

Název položky	Aktuální účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Závazky po splatnosti	-	-
Závazky se zbývajícím dobou splatnosti do jednoho roku včetně	198 190	455 430
Krátkodobé závazky celkem	198 190	455 430
Závazky se zbývajícím dobou splatnosti od jednoho roku do pěti let	150 001 000	109 883 185
Závazky se zbývajícím dobou splatnosti nad pět let	-	-
Dlouhodobé závazky celkem	150 001 000	109 883 185
Krátkodobé finanční výpomoci celkem	49 110 987	86 503 967

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Stav k 31.12.2025**Krátkodobé závazky** ve výši 198 190 EUR tvoří:

- nezaplacené faktury ke konci účetního období ve výši 90 735 EUR,
- daňové závazky ve výši 7 897 EUR,
- derivátové operace ve výši 99 558 EUR.

Dlouhodobý závazek ve výši 150 001 000 EUR představuje závazek:

z dluhopisů vydaných společností Privatbanka, a.s., v částce 150 001 000 EUR:

Dluhopis Penta Real Estate I/2022, splatnost 14. ledna 2028, jistina 4 457 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnost 21. března 2027, jistina 2 391 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnost 24. května 2027, jistina 1 583 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnost 26. srpna 2028, jistina 7 630 000 EUR,
Dluhopis Masaryk Station III/2022, splatnost 5. září 2028, jistina 9 970 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnost 26. října 2028, jistina 4 970 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public II/2023, splatnost 20. listopadu 2027, jistina 7 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate II/2024, splatnost 27. května 2027, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate III/2024, splatnost 4. září 2027, jistina 15 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate I/2025, splatnost 10. ledna 2028, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate II/2025, splatnost 17. února 2030, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate III/2025, splatnost 24. února 2028, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate IV/2025, splatnost 1. dubna 2030, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate V/2025, splatnost 12. června 2027, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate VI/2025, splatnost 23. června 2029, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate VII/2025, splatnost 17. října 2030, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate VIII/2025, splatnost 20. dubna 2027, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public I/2025, splatnost 16. října 2029, jistina 7 000 000 EUR.

Krátkodobé finanční výpomoci

Další emise dluhopisů společností Penta Real Estate a Penta Real Estate Public jsou splatné v roce 2026, jejich hodnota k 31.12.2025 činí 49 118 987 EUR a je vykázána jako krátkodobé finanční výpůjčky na řádce 140 rozvahy.

Stav k 31.12.2024**Krátkodobé závazky** ve výši 455 430 EUR tvoří:

- nezaplacené faktury ke konci účetního období ve výši 1 024 EUR,
- daňové závazky ve výši 100 584 EUR,
- derivátové operace ve výši 353 822 EUR.

Dlouhodobý závazek ve výši 109 883 185 EUR představuje závazek:

z dluhopisů vydaných společností Privatbanka, a.s., v částce 109 368 852 EUR:

Dluhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnost 16. listopadu 2026, jistina 4 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate I/2022, splatnost 14. ledna 2028, jistina 4 457 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnost 21. března 2027, jistina 2 391 000 EUR,
Dluhopis Masaryk Station II/2022, splatnost 11. dubna 2026, jistina 5 456 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnost 24. května 2027, jistina 1 583 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnost 26. srpna 2028, jistina 7 630 000 EUR,
Dluhopis Masaryk Station III/2022, splatnost 5. září 2028, jistina 9 970 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnost 26. října 2028, jistina 4 970 000 EUR,
Dluhopis Masaryk Station I/2023, splatnost 5. října 2026, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public II/2023, splatnost 20. listopadu 2027, jistina 7 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate I/2024, splatnost 21. dubna 2026, jistina 5 000 000 EUR,

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Dluhopis Penta Real Estate II/2024, splatnost 27. května 2027, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate III/2024, splatnost 4. září 2027, jistina 15 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate V/2024, splatnost 7. října 2026, jistina 10 000 000 EUR,
Dluhopis Penta Real Estate Public CZK I/2023, splatnost 28. března 2026, jistina 150 000 000 CZK
(5 955 926 EUR),
Dluhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023, splatnost 15. června 2026, jistina 150 000 000 CZK
(5 955 926 EUR).

z derivátových operací ve výši 514 333 EUR.

Krátkodobé finanční výpomoci

Další emise dluhopisů společností Penta Real Estate a Penta Real Estate Public jsou splatné v roce 2025, jejich hodnota k 31.12.2024 činí 86 503 967 EUR a je vykázána jako krátkodobé finanční výpůjčky na řádce 140 rozvahy.

11. VYDANÉ DLUHOPISY

Informace o vydaných dluhopisech za běžné účetní období Stav

k 31.12.2025

<i>Název vydané dluhopisu</i>	<i>Nomináln í hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE I/2022	1 000 EUR	4 457	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP III/2022	1 000 EUR	2 391	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	5 456	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP V/2022	1 000 EUR	1 583	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	7 630	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	9 970	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	4 970	100 %	5,80 %	26.10.2028
Masaryk Station I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	05.10.2026
Penta REP II/2023	1 000 EUR	7 000	100 %	6,30 %	20.11.2027
Penta REP CZK I/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	28.03.2026
Penta REP CZK II/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	16.06.2026
Penta RE I/2024	1 000 EUR	5 000	100 %	6,25 %	24.04.2026
Penta RE II/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	27.05.2027
Penta RE III/2024	1 000 EUR	15 000	100 %	6,25 %	04.09.2027
Penta RE V/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,10 %	07.10.2026
Penta RE I/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	10.01.2028
Penta RE II/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,50 %	17.02.2030
Penta RE III/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	24.02.2028
Penta RE IV/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,50 %	1.4.2030
Penta RE V/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	5,70 %	12.06.2027
Penta RE VI/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	5,50 %	23.06.2029
Penta RE VII/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	17.10.2030
Penta RE VIII/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	4,55 %	20.04.2027
Penta RE Public I/2025	1 000 EUR	7 000	100 %	5,30 %	16.10.2029

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Stav k 31.12.2024

<i>Název vydané dluhopisu</i>	<i>Nomináln í hodnota</i>	<i>Počet</i>	<i>Emisní kurz</i>	<i>Úrok p.a.</i>	<i>Splatnost</i>
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE I/2022	1 000 EUR	4 457	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP III/2022	1 000 EUR	2 391	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	5 456	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP V/2022	1 000 EUR	1 583	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE III/2022	1 000 EUR	9 876	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VII/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000 EUR	8 282	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	7 630	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	9 970	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta REP X/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	4 970	100 %	5,80 %	26.10.2028
Masaryk Station I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	5.10.2026
Penta REP I/2023	1 000 EUR	9 940	100 %	6,05 %	15.11.2025
Penta REP II/2023	1 000 EUR	7 000	100 %	6,30 %	20.11.2027
Masaryk Station II/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	21.11.2025
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025
Penta REP CZK I/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	28.03.2026
Penta REP CZK II/2023	50 000 Kč	3 000	100 %	8,25 %	16.06.2026
Penta RE I/2024	1 000 EUR	5 000	100 %	6,25 %	24.04.2026
Penta RE II/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	27.05.2027
Penta RE III/2024	1 000 EUR	15 000	100 %	6,25 %	04.09.2027
Penta RE IV/2024	1 000 EUR	15 000	100 %	5,95 %	07.10.2025
Penta RE V/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,10 %	07.10.2026

*Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025***12. DERIVÁTY**

Společnost uzavřela s Komerční bankou, a.s., obchody typu Cross-Currency Rate Swap Transaction (CCS). Jejich předmětem je výměna měny jistiny na začátku a na konci obchodu za stejný kurz spojená s výměnou úroků dvou různých úrokových sazeb z jistiny v měnách EUR a CZK.

V průběhu běžného účetního období společnost neuzavřela žádné nové obchody CCS.

Cílem společnosti v běžném účetním období je zajistit kurzové riziko spojené s výměnou podkladového pasiva.

Společnost splňuje formální požadavky pro účtování zajištění, a proto tyto swapy vykazuje jako zajišťovací deriváty. K datu sestavení účetní závěrky společnost přecenila swapy na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány jako pohledávky/závazky z derivátových operací.

Přecenění k 31.12.2025

Typ produktu	Splatnost	Nominální hodnota v CZK	Tržní hodnota v CZK	Tržní hodnota v EUR
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	146 350 000	-2 917 280	-120 325
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	3 650 000	46 641	1 924
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	23 900 000	-250 604	-10 336
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	42 800 000	421 576	17 388
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	28 850 000	285 872	11 791

Přecenění k 31.12.2024

Typ produktu	Splatnost	Nominální hodnota v CZK	Tržní hodnota v CZK	Tržní hodnota v EUR
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	146 350 000	-8 914 828	-353 974
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	3 650 000	-118 666	-4 711
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	39 700 000	-1 105 146	-43 881
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	10 300 000	-790 848	-31 402
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	23 900 000	-1 360 655	-54 026
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	42 800 000	-1 543 272	-61 277
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	28 850 000	-1 016 044	-40 342
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	26 750 000	-1 303 432	-51 754
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	73 250 000	-5 711 592	-226 785
			-21 864 485	-868 155

*Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025***13. VÝNOSY A NÁKLADY****13.1 Výnosy**

Informace o výnosech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Finanční výnosy, z toho:	17 004 892	12 584 369
Výnosové úroky od propojených účetních jednotek	13 295 486	9 929 433
Bankovní úroky od propojených účetních jednotek	43 228	35 027
Bankovní úroky	73	-
Kurzové zisky	476 169	294 998
Výnosy z derivátových operací	1 272 353	1 338 777
Ostatní finanční výnosy	1 917 583	986 134

Společnost vykazuje ve výnosech úroky z půjček poskytnutých společností:

- Penta Real Estate Holding Limited ve výši 13 295 486 EUR,
- Privatbanky, a. s., z termínovaného účtu, ve výši 43 228 EUR.

Na účtu ostatní finanční výnosy je poplatek za poskytnutí půjček ve výši 1 917 583 EUR.

Informace o čistém obratu

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Tržby za vlastní výrobky	-	-
Tržby z prodeje služeb	-	-
Tržby za zboží	-	-
Ostatní výnosy související s běžnou činností	15 256 370	10 950 594
Celkový čistý obrat	15 256 370	10 950 594

Penta RE Funding II, s. r. o.

Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

13.2 Náklady

Informace o nákladech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Náklady na hospodářskou činnost, z toho:	123 976	38 890
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	118 706	38 858
Audit	5 166	4 059
Smlouva o poskytování služeb ve skupině	21 134	17 640
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	37 894	16 500
Právní služby	54 507	644
Ostatní služby	5	15
Ostatní daně a poplatky	5 233	-
Ostatní významné položky nákladů z hospodářské činnosti, z toho:	37	32
Nevyúčtovaná DPH	37	32
Ostatní pokuty a penále	-	-
Finanční náklady, z toho:	15 962 041	11 472 416
Úroky z vydaných dluhopisů	12 434 700	9 079 165
Kurzové ztráty	351 877	214 551
Náklady na derivátové operace	1 225 409	1 155 040
Ostatní náklady na finanční činnost	1 947 324	1 021 723
Bankovní poplatky	2 731	1 937

Náklady společnosti za poskytnuté služby tvoří převážně služby poskytované společností PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálním depozitářem cenných papírů SR, a.s. a právními službami poskytovanými společností Allen Overy Shearman Sterling s.r.o.

Úroky ve výši 12 434 700 EUR představují úroky z emisí dluhopisů.

Ostatní náklady na finanční činnost tvoří poskytování finančních služeb společností Privatbanka, a.s. Částka 1 947 324 EUR představuje náklady na služby při emisi dluhopisů. Částka 2 731 EUR představuje poplatky za vedení běžných bankovních účtů u Privatbanky, a.s. a Komerční banky, a.s.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025****14. DANĚ Z PŘÍJMŮ**

Sazba daně z příjmů pro rok 2025 činí 24 %. Společnost neměla žádné daňové úlevy. Informace o

daních z příjmů

Název položky	Běžné účetní období			Bezprostředně předchozí účetní období		
	Základ daně	Daň	Daň v %	Základ daně	Daň	Daň v %
Hospodářský výsledek před zdaněním, z toho:	918 876	X	X	1 073 063	X	X
Teoretická daň	X	220 530	24 %	X	225 343	21 %
Daňově neuznané náklady	10 209	2 450	24 %	4 059	852	21 %
Výnosy nepodléhající dani	(47 287)	(11 348)	24 %	(48 136)	(10 108)	21 %
Odpis daňové ztráty	-	-	24 %	-	-	21 %
Celkem	881 798	211 632	24 %	1 028 986	216 087	21 %
Splatná daň z příjmů	X	211 632	X	X	216 087	X
Srážková daň z bankovních úroků	42 998	8 170	19 %	35 163	6 681	19 %
Odložená daň z příjmů	X	-	X	X	-	X
Celková daň z příjmů	X	219 802	X	X	222 768	X

15. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A AKTIVA, MIMOBILANČNÍ POLOŽKY

Společnost nevykazuje žádné podmíněné závazky a aktiva.

V mimobilančních položkách společnost eviduje nominální hodnotu pohledávek z úrokových a měnových swapů ve výši 245 550 000 CZK a závazky z úrokových a měnových swapů ve výši 10 247 825 EUR.

Daňová přiznání zůstávají otevřená a mohou být předmětem kontroly po dobu pěti let. Skutečnost, že určité období nebo daňové přiznání týkající se tohoto období bylo zkontrolováno, nemá vliv na vyloučení tohoto období z případné další kontroly v průběhu pěti let. V důsledku toho jsou k 31. prosinci 2025 daňová přiznání společnosti za roky 2020 až 2025 otevřená a mohou se stát předmětem kontroly.

16. PROPOJENÉ OSOBY

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

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

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

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Obchody mezi těmito osobami a společnostmi se uskutečňují za obvyklých podmínek a za obvyklé ceny. Komentář k těmto obchodům je uveden v jednotlivých částech přílohy.

Propojená osoba	Kód druhu transakce	Hodnotový údaj o transakci	
		Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	závazky	5 082	0
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	pohledávky	0	623
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady – služby v rámci skupiny	21 134	17 640
Privatbanka, a.s.	vlastní finanční prostředky	4 460 572	120 499
Privatbanka, a.s.	úrokové výnosy	43 228	35 027
Privatbanka, a.s.	bankovní poplatky	2 074	1 067
Privatbanka, a.s.	ostatní finanční náklady	1 947 324	1 021 723
Privatbanka, a.s.	závazky	85 623	1 648
Penta Real Estate Holding Limited	úvěr (jistina + nesplacené úroky)	215 967 299	218 891 328
Penta Real Estate Holding Limited	pohledávka – poplatek za úvěr	224 906	76 650
Penta Real Estate Holding Limited	finanční výnosy – poplatek za úvěr	1 917 585	986 134
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z půjček	13 295 486	9 929 433

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po 31. prosinci 2025 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný vliv na věrné zobrazení skutečností uvedených v této účetní závěrce.

Penta RE Funding II, s. r. o.***Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025***

PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ

Přehled peněžních toků je uveden v příloze, tabulka č. 1.

Peněžní prostředky představují hotovost, ekvivalenty hotovosti a peněžní prostředky na běžných a termínovaných účtech u bank.

Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá finanční aktiva, která jsou zaměnitelná za předem známou částku peněžních prostředků a u nichž nehrozí riziko výrazné změny jejich hodnoty v nejbližších třech měsících ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka.

Společnost použila pro vykazování peněžních toků z provozní činnosti nepřímou metodu.

Přílohy:

Tabulka č. 1 – Přehled peněžních toků

Penta RE Funding II, s. r. o.
Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025

Tabulka č. 1 – Přehled peněžních toků

Název položky	Označení	Skutečnost v eurech	
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z/S	Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním daní z příjmů (+/-)	918 876	1 073 063
A.1.	Nepeněžní operace ovlivňující výsledek hospodaření z běžné činnosti před zdaněním daní z příjmů (+/-)	(1417 584)	(889 924)
	Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Zůstatková hodnota dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku zaúčtovaná při vyřazení tohoto majetku do nákladů na běžnou činnost, s výjimkou jeho prodeje (+)	-	-
	Odpis opravné položky k nabytému majetku (+/-)	-	-
	Změna stavu rezerv (+/-)	1 068	219
	Změna stavu opravných položek (+/-)	-	-
	Změna stavu časového rozlišení nákladů a výnosů (+/-)	(231)	134
	Dividendy a jiné podíly na zisku zaúčtované do výnosů (-)	-	-
	Úroky zaúčtované do nákladů (+)	12 434 700	9 079 165
	Úroky zaúčtované do výnosů (-)	(13 338 787)	(9 964 460)
	Kurzový zisk/ztráta vypočítaný k peněžním prostředkům a peněžním ekvivalentům k datu, ke kterému je sestavována účetní závěrka (-/+)	-	-
	Výsledek z prodeje dlouhodobého majetku, s výjimkou majetku, který se považuje za peněžní ekvivalent (+/-)	-	-
	Ostatní položky nepeněžní povahy (+/-)	(514 334)	(4 982)
A.2.	Vliv změn stavu pracovního kapitálu na výsledek hospodaření z běžné činnosti	(1 568 009)	(87 965)
	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (-/+)	(1 658 000)	-
	Změna stavu závazků z provozní činnosti (+/-)	89 991	(87 965)
	Změna stavu zásob (-/+)	-	-
	Změna stavu krátkodobých finančních aktiv, s výjimkou aktiv, která jsou součástí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (-/+)	-	-
	Peněžní toky z provozní činnosti s výjimkou příjmů a výdajů, které se uvádí samostatně v jiných částech přehledu peněžních toků (+/-), (součet Z/S+A.1.+A.2.)	(2 066 717)	95 174
	Přijaté úroky (+)	13 338 787	9 544 051
	Výdaje na zaplacené úroky (-)	(12 434 700)	(8 658 756)
	Výnosy z dividend a jiných podílů na zisku (+)	-	-
	Výdaje na vyplacené dividendy a jiné podíly na zisku (-)	-	-
	Výdaje na daň z příjmů účetní jednotky (+/-)	(312 770)	(193 798)
	Příjmy mimořádného rozsahu nebo výskytu související s provozní činností (+)	-	-
	Výdaje mimořádného rozsahu nebo výskytu související s provozní činností (-)	-	-
A.	Čistě peněžní toky z provozní činnosti	(1 475 400)	786 671
Peněžní toky z investiční činnosti			
	Výdaje na pořízení dlouhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdaje na pořízení dlouhodobého hmotného majetku (-)	-	-
	Výdaje na pořízení dlouhodobých cenných papírů a podílů v jiných účetních jednotkách, s výjimkou cenných papírů, které se považují za peněžní ekvivalenty, a cenných papírů určených k prodeji nebo k obchodování (-)	-	-
	Výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku (+)	-	-
	Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Příjmy z prodeje dlouhodobých cenných papírů a podílů v jiných účetních jednotkách, s výjimkou cenných papírů, které se považují za peněžní ekvivalenty, a cenných papírů určených k prodeji nebo k obchodování (+)	-	-
	Výdaje na dlouhodobé půjčky poskytnuté účetní jednotkou jiné účetní jednotce, které jsou součástí konsolidovaného celku (-)	-	(63 526 129)
	Příjmy ze splácení dlouhodobých půjček poskytnutých účetní jednotkou jiné účetní jednotce, které jsou součástí konsolidovaného celku (+)	2 775 773	31 029 526
	Výdaje na dlouhodobé půjčky poskytnuté účetní jednotkou třetím osobám, s výjimkou dlouhodobých půjček poskytnutých účetní jednotce, která je součástí konsolidovaného celku (-)	-	-
	Příjmy ze splácení úvěrů poskytnutých účetní jednotkou třetím osobám, s výjimkou dlouhodobých úvěrů poskytnutých účetní jednotce (+)	-	-
	Přijaté úroky (+)	-	-
	Příjmy z dividend a jiných podílů na zisku (+)	-	-
	Výdaje související s deriváty, s výjimkou těch, které jsou určeny k prodeji nebo k obchodování (-)	-	-
	Příjmy související s deriváty, s výjimkou těch, které jsou určeny k prodeji nebo k obchodování (+)	-	-
	Výdaje na daň z příjmů účetní jednotky (-)	-	-
	Příjmy mimořádného rozsahu nebo výskytu související s investiční činností (+)	-	-
	Výdaje mimořádného rozsahu nebo výskytu související s investiční činností (-)	-	-
	Ostatní příjmy související s investiční činností (+)	-	-
	Ostatní výdaje související s investiční činností (-)	-	-
B.	Čistě peněžní toky z investiční činnosti	2 775 773	(32 496 603)
Peněžní toky z finanční činnosti			
C.1.	Peněžní toky ve vlastním kapitálu	-	-
	Příjmy z upsaných akcií a obchodních podílů (+)	-	-
	Příjmy z dalších vkladů do vlastního kapitálu společníky (+)	-	-
	Přijaté peněžní dary (+)	-	-
	Příjmy z úhrady ztráty společníky (+)	-	-
	Výdaje na pořízení nebo zpětný odkup vlastních akcií a vlastních podílů	-	-
	Výdaje spojené se snížením fondů vytvořených účetní jednotkou (-)	-	-
	Výdaje na výplatu podílů na vlastním kapitálu společníkům účetní jednotky (-)	-	-
	Výdaje z jiných důvodů související se snížením vlastního kapitálu (-)	-	-
C.2.	Peněžní toky z dlouhodobých a krátkodobých závazků z finanční činnosti	3 247 169	30 091 546
	Příjmy z emise dluhových cenných papírů (+)	89 751 136	69 772 450
	Výdaje na splacení závazků z dluhových cenných papírů (-)	-	(39 680 904)
	Příjmy z úvěrů (+)	-	-
	Výdaje na splácení úvěrů (-)	(86 503 967)	-
	Příjmy z přijatých půjček (+)	-	-
	Výdaje na splácení půjček (-)	-	-
	Výdaje na úhradu závazků z finančního leasingu (-)	-	-
	Příjmy z ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazků vyplývajících z finanční činnosti účetní jednotky (+)	-	-
	Příjmy z ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazků vyplývajících z finanční činnosti účetní jednotky (+)	-	-
	Výdaje na zaplacené úroky (-)	-	-
	Výdaje na vyplacené dividendy a jiné podíly na zisku (-)	-	-

Penta RE Funding II, s. r. o.**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2025**

Název položky	Označení	Skutečnost v eurech	
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Výdaje související s deriváty, s výjimkou těch, které jsou určeny k prodeji nebo k obchodování (-)	(237 357)	227 507
	Výnosy související s deriváty, s výjimkou těch, které jsou určeny k prodeji nebo k obchodování (+)	-	-
	Výdaje na daň z příjmů účetní jednotky (-)	-	-
	Příjmy mimořádného rozsahu nebo výskytu související s finanční činností (+)	-	-
	Výdaje mimořádného rozsahu nebo výskytu související s finanční činností (-)	-	-
C.	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	3 009 812	30 319 053
D.	Čisté zvýšení nebo čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (+/-)	4 310 185	(1 390 879)
E.	Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	186 360	1 577 239
F.	Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období před zohledněním kurzových rozdílů vypočtených k datu sestavení účetní závěrky (+/-)	4 496 545	186 360
G.	Kurzové rozdíly vyčíslené u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k datu, ke je sestavována účetní závěrka (+/-)	-	-
H.	Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období upravený o kurzové rozdíly vyčíslené k datu sestavení účetní závěrky (+/-) (součet D + E + G)	4 496 545	186 360

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha.