

## 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 2024, 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 2024 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 společnosti skupiny PENTA a její schopnost splácet své závazky v termínu jejich splatnosti zcela závisí na vymahatelnosti pohledávek vůči společnostem 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.

# **BDO**

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, navrhuje 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 2024 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, 17. března 2025

[nečitelný podpis]  
**Ing. Stanislav KUBALA**  
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 4

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 Ć 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	Účetní závěrka <input checked="" type="checkbox"/> řádná <input type="checkbox"/> mimořádná <input type="checkbox"/> průběžná	Účetní jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá <input type="checkbox"/> velká <i>(vyznačí sa x)</i>	Měsíc Rok od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4
IČO 4 5 9 7 1 4 2 1			Za období
SK NACE 6 4 . 9 2 . 0			Bezprostředně předcházející období od 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3

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 DIGITAL PARK I I , E I N S T E I N O V A Číslo 2 5

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:

0 5 . 0 3 . 2 0 2 5

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:

## Záznamy daňového úřadu

Místo pro evidenční číslo

Otisk prezentačního razítka daňového úřadu



Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období						Bezprostředně předcházející účetní období																				
			Brutto - část 1			Netto 2			Netto 3																				
			Korekce - část 2																										
	<b>CELKEM MAJETEK</b> ř. 02 + ř. 33 + ř. 74	01	2	2	0	7	1	7	3	3	7	2	2	0	7	1	7	3	3	7									
																					1	9	6	6	7	0	5	6	7
A.	<b>Dlouhodobý majetek</b> ř. 03 + ř. 11 + ř. 21	02	1	3	3	2	8	7	3	7	8	1	3	3	2	8	7	3	7	8									
																					1	5	3	5	4	5	4	4	5
A.I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek součet (ř. 04 až ř.10)</b>	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.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek součet (ř. 12 až ř. 20)</b>	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																											



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			
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					
<b>A.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek součet (ř. 22 až ř. 32)</b>	21	<b>1 3 3 2 8 7 3 7 8</b>	<b>1 3 3 2 8 7 3 7 8</b>			
					<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>		
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	<b>1 3 3 2 8 7 3 7 8</b>	<b>1 3 3 2 8 7 3 7 8</b>			
					<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>		
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					



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>B.</b>	<b>Oběžný majetek</b> ř. 34 + ř. 41 + ř. 53 + ř. 66 + ř. 71	33	8 7 4 2 9 9 5 9	8 7 4 2 9 9 5 9	4 3 1 2 4 9 8 8		
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby součet (ř. 35 až ř. 40)</b>	34					
<b>B.I.1.</b>	<b>Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/</b>	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>B.II.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky součet (ř. 42 + ř. 46 až ř. 52)</b>	41					
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 43 až ř. 45)</b>	42					



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			
1.a.	Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43					
1.b.	Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě pohledávek 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 pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (351A) - /391A/	48					
5.	Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49					
6.	Pohledávky z derivátových operací (373A, 376A)	50					
7.	Jiné pohledávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51					
8.	Odložená daňová pohledávka (481A)	52					
B.III.	Krátkodobé pohledávky součet (ř. 54 + ř. 58 až ř. 65)	53	8 7 2 4 3 5 9 9	8 7 2 4 3 5 9 9	4 1 5 4 7 7 4 9		
B.III.1.	Pohledávky z obchodního styku součet (ř. 55 až ř. 57)	54					
1.a.	Pohledávky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55					
1.b.	Pohledávky z obchodního styku v rámci podílové účasti kromě pohledávek vůči propojeným účetním jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56					



Označení a	STRANA AKTIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období		Bezprostředně předcházející účetní období		
			1	Brutto - část 1		Netto 2	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	8 5 6 8 0 5 9 9	8 5 6 8 0 5 9 9		3 2 9 2 5 9 2 9	
4.	Ostatní pohledávky v rámci podílové účasti kromě pohledávek 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				3 6 0 9 6	
9.	Jiné pohledávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 5 6 3 0 0 0	1 5 6 3 0 0 0		8 5 8 5 7 2 4	
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek součet (ř.67 až ř.70)</b>	<b>66</b>					
B.IV.1.	Krátkodobý finanční majetek v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Krátkodobý finanční majetek bez krátkodobého finančního majetku v propojených účetních jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (252)	69					
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek (259, 314A) - /291A/	70					



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

Označení a	STRANA PASIV b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Bezprostředně předcházející účetní období
			4	5
	<b>CELKEM VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b> ř. 80 + ř. 101 + ř. 141	79	2 2 0 7 1 7 3 3 7	1 9 6 6 7 0 5 6 7
A.	Vlastní kapitál ř. 81 + ř. 85 + ř. 86 + ř. 87 + ř. 90 + ř. 93 + ř. 97 + ř. 100	80	2 3 8 7 0 6 9 6	2 3 1 4 6 7 1 7
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 upsany 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	3 6 6 2 0 5	3 2 8 6 8 1
A.IV.1.	Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 6 6 2 0 5	3 2 8 6 8 1
2.	Rezervní fond na vlastní akcie a vlastní podíly (417A, 421A)	89		



Označení 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			-	2	2	9	1	6			1	0	3	3	9	9						
A.VI.1.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/- 414)	94			-	2	2	9	1	6			1	0	3	3	9	9						
2.	Oceňovací rozdíly z kapitálových účástí (+/- 415)	95																						
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při sloučení, splynutí a rozdělení (+/- 416)	96																						
A.VII.	Výsledek hospodaření minulých let ř. 98 + ř. 99	97			1	6	7	7	1	1	2			9	6	4	1	5	5					
A.VII.1.	Nerozdělený zisk minulých let (428)	98			1	6	7	7	1	1	2			9	6	4	1	5	5					
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			8	5	0	2	9	5			7	5	0	4	8	2						
B.	Závazky ř. 102 + ř. 118 + ř. 121 + ř. 122 + ř. 136 + ř. 139 + ř. 140	101			1	9	6	8	4	6	4	1			1	7	3	5	2	3	8	5	0	
B.I.	Dlouhodobé závazky součet (ř. 103 + ř. 107 až ř. 117)	102			1	0	9	8	8	3	1	8	5			1	4	0	4	3	1	3	4	8
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	0	9	3	6	8	8	5	2			1	3	9	8	7	5	9	3	8
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			5	5	5	4	1	0						
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			4	5	5	4	3	0			1	6	0	6	0	3			
B.IV.1.	Závazky z obchodního styku součet (ř. 124 až ř. 126)	123				1	0	2	4				8	8	9	8	9				
1.a.	Závazky z obchodního styku vůči propojeným účetním jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124				1	0	2	4				8	8	9	5	3				
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	6				
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				1	0	0	5	8	4			7	1	6	1	4			
9.	Závazky z derivátových operací (373A, 377A)	134				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				4	0	5	9				3	8	4	0					
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137																			
	2. Ostatní rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138				4	0	5	9				3	8	4	0					
B.VI.	Běžné bankovní úvěry (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139																			
B.VII.	Krátkodobé finanční výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140			8	6	5	0	3	9	6	7		3	2	9	2	8	0	5	9
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																			



Označení a	Text b	Číslo řádku c	Skutečnost	
			běžné účetní období 1	bezprostředně předcházející účetní období 2
			*	Čistý obrát (část účt. tř. 6 podle zákona)
**	Výnosy z hospodářské činnosti celkem součet (ř. 03 až ř. 09)	02		
I.	Tržby z prodeje zboží (604, 607)	03		
II.	Tržby z prodeje vlastních výrobků (601)	04		
III.	Tržby z prodeje služeb (602, 606)	05		
IV.	Změny stavu vnitroorganizačních zásob (+/-) (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		
**	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	3 8 8 9 0	4 8 4 0 6
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	3 8 8 5 8	4 8 1 5 3
E.	Osobní náklady (ř. 16 až ř. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociální pojištění (524, 525, 526)	18		
4.	Sociální náklady (527, 528)	19		
F.	Daně a poplatky (účtová skupina 53)	20		
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 2	2 5 3
***	Výsledek hospodaření z hospodářské činnosti (+/-) (ř. 02 - ř. 10)	27	- 3 8 8 9 0	- 4 8 4 0 6



Ozna- čení  a	Text  b	Číslo řádku  c	Skutečnost	
			bežné účetní období	
			1	2
*	<b>Přidaná hodnota (ř. 03 + ř. 04 + ř. 05 + ř. 06 + ř. 07) - (ř. 11 + ř. 12 + ř. 13 + ř. 14)</b>	28	- 3 8 8 5 8	- 4 8 1 5 3
**	<b>Výnosy z finanční činnosti celkem ř. 30+ ř. 31 + ř. 35 + ř. 39 + ř. 42 + ř. 43 + ř. 44</b>	29	1 2 5 8 4 3 6 9	1 0 4 6 5 5 2 7
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	9 9 6 4 4 6 0	8 2 8 8 1 3 5
XI.1.	Výnosové úroky od propojených účetních jednotek (662A)	40	9 9 6 4 4 6 0	8 2 8 5 2 6 6
2.	Ostatní výnosové úroky (662A)	41		2 8 6 9
XII.	Kurzové zisky (663)	42	2 9 4 9 9 8	3 3 8 2 5 4
XIII.	Výnosy z přecenění cenných papírů a výnosy z derivátových operací (664, 667)	43	1 3 3 8 7 7 7	9 4 2 9 9 0
XIV.	Ostatní výnosy z finanční činnosti (668)	44	9 8 6 1 3 4	8 9 6 1 4 8
**	<b>Náklady na finanční činnost celkem ř. 46+ ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 52 + ř. 53+ř. 54</b>	45	1 1 4 7 2 4 1 6	9 4 7 2 0 9 3
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	9 0 7 9 1 6 5	7 4 8 2 8 3 0
N.1.	Nákladové úroky pro propojené účetní jednotky (562A)	50		
2.	Ostatní nákladové úroky (562A)	51	9 0 7 9 1 6 5	7 4 8 2 8 3 0
O.	Kurzové ztráty (563)	52	2 1 4 5 5 1	3 3 6 0 3 1
P.	Náklady na přecenění cenných papírů a náklady na derivátové operace (564, 567)	53	1 1 5 5 0 4 0	6 9 2 2 6 3
Q.	Ostatní náklady na finanční činnost (568, 569)	54	1 0 2 3 6 6 0	9 6 0 9 6 9



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

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024****1. POPIS SPOLEČNOSTI**

<b>Obchodní jméno a sídlo</b>	Penta RE Funding II, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
<b>Datum založení</b>	12. ledna 2011
<b>Datum vzniku (podle obchodního rejstříku)</b>	12. ledna 2011
<b>Hospodářská činnost</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. nákup zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným živnostníkům (velkoobchod),</li><li>2. zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu,</li><li>3. zprostředkovatelská činnost v oblasti služeb,</li><li>4. zprostředkovatelská činnost v oblasti výroby,</li><li>5. pronájem movitých věcí,</li><li>6. průzkum trhu a veřejného mínění,</li><li>7. reklamní a marketingové služby,</li><li>8. provádění staveb a jejich úprav,</li><li>9. pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb souvisejících s pronájmem,</li><li>10. poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výlučně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot,</li><li>11. zprostředkování poskytování úvěrů nebo půjček z peněžních zdrojů získaných výlučně bez veřejné výzvy a bez veřejné nabídky majetkových hodnot.</li></ol>

Společnost je primárně založena za účelem získávání externího financování podnikatelských aktivit skupiny Penta jako celku. Z tohoto důvodu je významně závislá na návratnosti úvěrů a půjček, které poskytuje jiným společnostem skupiny Penta, a 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 2024: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

Společnost zavazují společným projevem vůle vždy nejméně 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 2024 a k 31. prosinci 2024 žádné zaměstnance ani organizační složku v zahraničí.

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

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

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

Akcionář	Výše podílu na základním kapitálu		Podíl na hlasovacích právech v %	Rozdíl v podílu na ostatních položkách VJ oproti ZK v %
	absolutní	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	21 000 000	100	100	100
<b>Celkem</b>	<b>21 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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**

1. 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.
2. 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.
3. Účetní závěrka společnosti za předchozí účetní období k 31. prosinci 2023 byla schválena valnou hromadou společnosti dne 16. července 2024.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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, mohou se částky vykázané v účetní závěrce později změnit podle konečného stanoviska daňových úřadů.

### **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY**

Účetní zásady a metody, které společnost použila při sestavování účetní závěrky za roky 2024 a 2023, 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 výnosy příštích období**

Náklady příštích období a výnosy příštích období se oceňují jejich nominální hodnotou, přičemž se vykazují v částce, která je nezbytná pro dodržení zásady věčné 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 neurčitou dobou splatnosti nebo výší, vytvářejí se na pokrytí 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 věčné 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 referenčním směnným kurzem stanoveným a vyhlášeným 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 ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, 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 použil 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.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**i) Výnosy**

Tržby za vlastní výkony a zboží nezahrnují daň z přidané hodnoty. Jsou rovněž sniženy 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,
- zajištění je účinné, přičemž za účinné se považuje, pokud v průběhu zajišťovacího vztahu budou změny reálných hodnot zajišťovacích nástrojů odpovídat zajišťovanému 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 reálných hodnot zajišťovacích derivátů se účtují do vlastního kapitálu. Pokud se zajišťuje majetek a závazky, pokud se se zajišťovacím derivátem obchoduje na veřejném trhu a pokud lze změny reálné hodnoty doložit údaji z veřejného trhu, nebo pokud se se zajišťovacím derivátem neobchoduje na veřejném trhu, 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 % 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.

**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 společnostech s významným vlivem	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Půjčky účetní jednotky v konsolidačním celku	Ostatní DFM	Půjčky se splatností nejvýše jeden rok	Ziskávaný DFM	Celkem
Počáteční ocenění								
<b>Stav na začátku účetního období</b>	-	-	-	<b>153 545 445</b>	-	-	-	<b>153 545 445</b>
Přírůstky	-	-	-	72 130 577	-	-	-	72 130 577
Ubytky	-	-	-	(9 409 098)	-	-	-	(9 409 098)
Kurzové rozdíly	-	-	-	(15 280)	-	-	-	(15 280)
Přesuny	-	-	-	(82 964 266)	-	-	-	(82 964 266)
<b>Stav na konci účetního období</b>	-	-	-	<b>133 287 378</b>	-	-	-	<b>133 287 378</b>
Opravné položky								
<b>Stav na začátku účetního období</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Ubytky	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav na konci účetního období</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota								
<b>Stav na začátku účetního období</b>	-	-	-	<b>153 545 445</b>	-	-	-	<b>153 545 445</b>
<b>Stav na konci účetního období</b>	-	-	-	<b>133 287 378</b>	-	-	-	<b>133 287 378</b>

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

- A. 9 půjček ve výši 70 446 879 EUR, splatných v průběhu roku 2026, s úrokovou sazbou v rozmezí 3,510 - 8,425 % p.a.,
- B. 5 půjček ve 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 v rozmezí 4,625-6,175 % p.a.,

Úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 487 668 EUR jsou vykázány na 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 2024**

Dlouhodobý finanční majetek	Bezprostředně předcházející účetní období							
	Podílové cenné papíry a podíly v dceřiných účetních jednotkách	Podílové cenné papíry a podíly ve společnostech s významným vlivem	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Půjčky účetní jednotky v konsolidačním celku	Ostatní DFM	Půjčky se splatností nejvýše jeden rok	Získaný DFM	Celkem
Počáteční ocenění								
<b>Stav na začátku účetního období</b>	-	-	-	<b>142 150 232</b>	-	--	-	<b>142 150 232</b>
Přírůstky	-	--	-	66 196 470	--	--	-	66 196 470
Ubytky	-	-	-	(23 897 614)	-	--	-	(23 897 614)
Kurzové rozdíly	-	-	-	0	-	-	-	0
Přesuny	-	--	-	(30 903 644)	-	--	-	(30 903 644)
<b>Stav na konci účetního období</b>	-	-	-	<b>153 545 445</b>	-	--	-	<b>153 545 445</b>
Opravné položky								
<b>Stav na začátku účetního období</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	-	-
Ubytky	--	-	-	-	--	--	--	-
<b>Stav na konci účetního období</b>	-	-	-	-	-	--	--	-
Zůstatková hodnota								
<b>Stav na začátku účetního období</b>	-	-	-	<b>142 150 232</b>	-	--	-	<b>142 150 232</b>
<b>Stav na konci účetního období</b>	-	-	-	<b>153 545 445</b>	-	--	-	<b>153 545 445</b>

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

- A. 10 půjček ve výši 65 021 053 EUR, splatných v průběhu roku 2025, s úrokovou sazbou v rozmezí 1,5425–4,125 % p.a.,
- B. 6 půjček ve výši 53 965 893 EUR, splatných v průběhu roku 2026, s úrokovou sazbou v rozmezí 3,725–6,71 % p.a.,
- C. 3 půjčky ve výši 7 707 520 EUR, splatné v průběhu roku 2027, s úrokovou sazbou v rozmezí 4,225–6,475 % p.a.,
- D. 4 půjčky ve výši 26 850 979 EUR, splatné v průběhu roku 2028, s úrokovou sazbou 4,625–6,175 % p.a.

Úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 843 707 EUR jsou vykázány na řádku 059 rozvahy v části 5 přílohy jako krátkodobé pohledávky, jelikož jsou splatné v roce 2024.

**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**5. POHLEDÁVKY**

Informace o vývoji opravné položky k pohledávkám:

Společnost v roce 2024 nevytvořila opravné položky k pohledávkám.

Informace o věkové struktuře pohledávek:

31. prosince 2024

Název položky	V termínu splatnosti	Po splatnosti	Pohledávky celkem
<b>Krátkodobé pohledávky</b>			
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
<b>Krátkodobé pohledávky celkem</b>	<b>87 243 599</b>	<b>-</b>	<b>87 243 599</b>

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 v celkové 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 specifikovány 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 XI/ 2022 ve výši 1 562 000 EUR,
- Uvedené dluhopisy nebyly k 31. prosinci 2024 umístěny.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

31. prosince 2023

Název položky	V termínu splatnosti	Po splatnosti	Pohledávky celkem
<b>Krátkodobé pohledávky</b>			
Pohledávky z obchodního styku	-	-	-
Pohledávky vůči dceřině účetní jednotce a mateřské účetní jednotce	32 925 929	-	32 925 929
Ostatní pohledávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohledávky vůči společníkům, členům a sdružení	-	-	-
Daňové pohledávky a dotace	-	-	-
Pohledávky z derivátových operací	36 096	-	36 096
Ostatní pohledávky	8 585 724	-	8 585 724
<b>Krátkodobé pohledávky celkem</b>	<b>41 547 749</b>	<b>-</b>	<b>41 547 749</b>

V řádku krátkodobých pohledávek v celkové výši 41 547 749 EUR jsou vykázány tyto zůstatky účtů:

- Na účtu ostatní pohledávky ve skupině je ve výši 798 617 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 32 127 312 EUR vykázány půjčky vůči společnosti Penta Real Estate Holding Limited:
  - A: 5 půjček ve výši 30 283 605 EUR, splatných v průběhu roku 2024, s úrokovou sazbou v rozmezí 1,5425 - 4,125% p.a.
  - B: nesplacené úroky z dlouhodobých půjček ve výši 1 843 707 EUR, které jsou specifikovány v bodě 4. Dlouhodobý finanční majetek.
- Pohledávky z derivátových operací ve výši 36 096 EUR.
- Na účtu ostatní pohledávky je vykázána částka 8 585 724 EUR, kterou tvoří pohledávky z emise dluhopisů:
  - o Penta Real Estate Public CZK II/ 2023 ve výši 48 650 000 CZK (1 967 724 EUR),
  - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2022 ve výši 2 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 ve výši 1 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 ve výši 1 000 EUR,
  - o Masaryk Station EUR I/ 2023 ve výši 35 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR I/ 2023 ve výši 2 098 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2023 ve výši 2 920 000 EUR.

Uvedené dluhopisy nebyly k 31. prosinci 2023 umístěny.

Pohledávky podle zbývajících doby splatnosti	Aktuální účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Pohledávky po splatnosti	-	-
Pohledávky se zbývajícím dobou splatnosti do jednoho roku	87 243 599	41 547 749
<b>Krátkodobé pohledávky celkem</b>	<b>87 243 599</b>	<b>41 547 749</b>

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**6. FINANČNÍ ÚČTY**

Informace o krátkodobých finančních aktivech:

Název položky	Aktuální účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
<b>Pokladna, cenné papíry</b>	<b>242</b>	<b>443</b>
Běžné bankovní účty	186 118	680 000
Termínované vklady	0	896 796
<b>Celkem</b>	<b>186 360</b>	<b>1 577 239</b>

**7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ**

Informace o významných položkách časového rozlišení

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Výnosy příštích období – dlouhodobé	0	0
<b>Krátkodobé výnosy příštích období, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>134</b>
Úroky z termínovaného vkladu u Privatbanke, a.s.	0	134

**8. VLASTNÍ KAPITÁL**

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

Informace o vyúčtování účetního zisku za rok 2023:

Název položky	Bezprostředně předcházející účetní období
<b>Účetní zisk</b>	<b>750 482</b>
<b>Využití účetního zisku</b>	<b>Běžné účetní období</b>
Vytvoření zákonné rezervy	37 525
Vytvoření statutárních a ostatních fondů	-
Použití na krytí zaúčtovaných ztrát z minulých let	-
Převod do nerozděleného zisku minulých let	712 957
<b>Celkem</b>	<b>750 482</b>

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

Informace o změnách vlastního kapitálu

Položka vlastního kapitálu	Běžné účetní období				
	Zůstatek na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Převody	Zůstatek na konci účetního období
Základní kapitál	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonná rezerva	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 minulých let	-	-	-	-	-
Hospodářský výsledek běžného účetního období	750 482	850 295	-	(750 482)	850 295
<b>CELKEM</b>	<b>23 146 717</b>	<b>850 295</b>	<b>(126 315)</b>	<b>0</b>	<b>23 870 696</b>

Položka vlastního kapitálu	Bezprostředně předcházející účetní období				
	Zůstatek na začátku účetního období	Přírůstky	Úbytky	Převody	Zůstatek na konci účetního období
Základní kapitál	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonná rezerva	315 695	-	-	12 986	328 681
Nedělitelný fond	-	-	-	-	-
Statutární fondy a ostatní fondy	-	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly z přecenění cross currency rate swapů	101 970	1 429	-	-	103 399
Nerozdělený zisk z minulých let	717 432	-	-	246 723	964 155
Neuhrazená ztráta minulých let	-	-	-	-	-
Hospodářský výsledek běžného účetního období	259 709	750 482	-	(259 709)	750 482
<b>CELKEM</b>	<b>22 394 806</b>	<b>751 911</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>23 146 717</b>

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**9. REZERVY**

Informace o rezervách

Název položky	Běžné účetní období				
	Stav na začátku účetního období	Vytvoření	Čerpání	Zrušení	Zůstatek 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
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	--	-

\*Vytvořená rezerva bude použita v roce 2025.

Název položky	Bezprostředně předchozí účetní období				
	Zůstatek na začátku účetního období	Vytvoření	Čerpání	Zrušení	Zůstatek na konci účetního období
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 696	3 840	(3 696)	-	3 840
Rezerva na audit	3 696	3 840	(3 696)	-	3 840
Dlouhodobé rezervy	-	-	-	--	-

**10. ZÁVAZKY**

Informace o závazcích

Název položky	Aktuální účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
Závazky po splatnosti	-	-
Závazky se zbývající dobou splatnosti do jednoho roku včetně	455 430	160 603
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>455 430</b>	<b>160 603</b>
Závazky se zbývající dobou splatnosti od jednoho roku do pěti let	109 883 185	140 431 348
Závazky se zbývající dobou splatnosti nad pět let	-	-
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>109 883 185</b>	<b>140 431 348</b>
<b>Krátkodobé finanční výpomoci celkem</b>	<b>86 503 967</b>	<b>32 928 059</b>

**Krátkodobé závazky** ve výši 455 430 EUR tvoří:

- nezaplacených faktur ke konci účetního období v částce 1 024 EUR,
- daňových závazků ve výši 100 584 EUR,
- z derivátových operací ve výši 353 822 EUR.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**Dlouhodobý závazek** ve výši 109 883 185 EUR představuje závazek:

z dluhopisů vydaných společností Privatbanka, a.s., ve výši 109 883 185 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 14. 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,  
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 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 výpomoci na řádku 140 rozvahy.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**11. VYDANÉ DLUHOPISY**

Informace o vydaných dluhopisech za běžné účetní období

Stav k 31. 12. 2024

<b>Název vydaného dluhopisu</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Počet</b>	<b>Emisní cena</b>	<b>Urok p.a.</b>	<b>Splatnost</b>
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	4000	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 %	05.10.2026
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 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 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 2024**

Stav k 31. 12. 2023

<b>Název vydané dluhopisu</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Počet</b>	<b>Emisní cena</b>	<b>Urok p.a.</b>	<b>Splatnost</b>
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Bory Mall I/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024
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 II/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,30 %	21.03.2024
Penta REP III/2022	1 000 EUR	2 391	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station I/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP IV/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,30 %	23.05.2024
Penta REP V/2022	1 000 EUR	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	10 000	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	10 000	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	5 000	100 %	5,80 %	26.10.2028
Masaryk Station I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	05.10.2026
Penta REP I/2023	1 000 EUR	10 000	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 I/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025
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 Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

## **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 uzavřela 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, proto vykazuje tyto swapy 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. 2024

<b>Typ produktu</b>	<b>Splatnost</b>	<b>Nominální hodnota v CZK</b>	<b>Tržní hodnota v CZK</b>	<b>Tržní hodnota v EUR</b>
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

### Přecenění k 31. 12. 2023

<b>Typ produktu</b>	<b>Splatnost</b>	<b>Nominální hodnota v CZK</b>	<b>Tržní hodnota v CZK</b>	<b>Tržní hodnota v EUR</b>
CCS k PREP CZK I 2022	5.4.2024	66 000 000	892 468	36 096
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	146 350 000	-5 939 751	-240 233
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	3 650 000	-62 635	-2 533
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	39 700 000	-183 232	-7 411
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	10 300 000	-553 641	-22 392
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	23 900 000	-923 223	-37 340
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	42 800 000	-795 715	-32 183
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	28 850 000	-494 130	-19 985
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	26 750 000	-741 423	-29 987
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	73 250 000	-4 038 757	-163 347
			-12 840 040	-519 314

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

**13. VÝNOSY A NÁKLADY**

**13.1 Výnosy**

Informace o výnosech

Název položky	Aktuální účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
<b>Finanční výnosy, z toho:</b>	<b>12 584 369</b>	<b>10 465 527</b>
Úrokové výnosy od spřízněných účetních jednotek	9 929 433	8 144 736
Bankovní úroky od spřízněných účetních jednotek	35 027	140 530
Bankovní úroky	0	2 869
Kurzové zisky	294 998	338 254
Výnosy z derivátových operací	1 338 777	942 990
Ostatní finanční výnosy	986 134	896 148

Společnost má ve výnosech úroky z půjček poskytnutých společností:

- Penta Real Estate Holding Limited ve výši 9 929 433 EUR,
- Privatbanky, a. s., z termínovaného účtu ve výši 35 027 EUR.

Na účtu ostatní finanční výnosy je poplatek za poskytnutí půjček ve výši 986 134 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	10 950 594	9 184 283
<b>Celkový čistý obrat</b>	<b>10 950 594</b>	<b>9 184 283</b>

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Příloha k individuální účetní závěrce k 31. prosinci 2024**

### 13.2 Náklady

Informace o nákladech

Název položky	Běžné účetní období	Bezprostředně předchozí účetní období
<b>Náklady na hospodářskou činnost, z toho:</b>	<b>38 890</b>	<b>48 406</b>
<b>Náklady na poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>38 858</b>	<b>48 153</b>
Audit	4 059	3 840
Smlouva o poskytování služeb ve skupině	17 640	22 851
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	16 500	18 099
Právní služby	644	3 350
Ostatní služby	15	13
<b>Ostatní daně a poplatky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní významné položky nákladů z hospodářské činnosti, z toho:</b>	<b>32</b>	<b>253</b>
Nevyúčtovaná DPH	32	69
Ostatní pokuty a penále	-	184
<b>Finanční náklady, z toho:</b>	<b>11 472 416</b>	<b>9 472 093</b>
Úroky z vydaných dluhopisů	9 079 165	7 482 830
Kurzové ztráty	214 551	336 031
Náklady na derivátové operace	1 155 040	692 263
Ostatní náklady na finanční činnost	1 021 723	957 525
Bankovní poplatky	1 937	3 444

Náklady společnosti za poskytnuté služby tvoří převážně poskytování služeb společností PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálním depozitářem cenných papírů SR, a.s..

Úroky ve výši 9 079 165 EUR představují úroky z emisí dluhopisů.

Ostatní náklady na finanční činnost tvoří poskytování finančních služeb společností Privatbanka, a.s. Částka 1 021 723 EUR představuje náklady na služby při emisi dluhopisů. Částka 1 937 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 2024**

**14. DANĚ Z PŘÍJMŮ**

Sazba daně z příjmů pro rok 2024 činí 21 %. Společnost neměla žádné daňové úlevy.

Informace o dani 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:	1 073 063	X	X	945 028	X	X
Teoretická daň	X	225 343	21 %	X	198 456	21 %
Daňově neuznané náklady	4 059	852	21 %	13 292	2 791	21 %
Výnosy nepodléhající dani	(48 136)	(10 108)	21 %	(159 271)	(33 447)	21 %
Odpis daňové ztráty	-	-	21 %	-	-	21 %
Celkem	1 028 986	216 087	21 %	1 461 685	167 800	21 %
Splatná daň z příjmů	X	216 087	X	X	167 800	X
Srážková daň z bankovních úroků	35 163	6 681	19 %	140 768	26 746	19 %
Odložená daň z příjmů	X	-	X	X	-	X
Celková daň z příjmů	X	222 768	X	X	194 546	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 395 550 000 CZK a závazky z úrokových a měnových swapů ve výši 16 578 073 EUR.

Daňová přiznání zůstávají otevřená a mohou být předmětem kontroly po dobu pěti let. Skutečnost, že určité období nebo daňové přiznání vztahující se k tomuto období bylo zkontrolováno, nemá vliv na vyloučení tohoto období z případné další kontroly během pětiletého období. V důsledku toho jsou k 31. prosinci 2024 daňová přiznání společnosti za roky 2019 až 2024 otevřená a mohou se stát předmětem kontroly.

**16. SPŘÍZNĚNÉ 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 2024**

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	0	9 233
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.		623	
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady – služby ve skupině	17 640	22 852
Privatbanka, a.s.	vlastní finanční prostředky	120 499	1 296 874
Privatbanka, a.s.	úrokové výnosy	35 027	140 530
Privatbanka, a.s.	bankovní poplatky	1 067	1 771
Privatbanka, a.s.	ostatní finanční náklady	1 021 723	957 525
Privatbanka, a.s.	závazky	1 648	79 720
Penta Real Estate Holding Limited	úvěr (jistina + nesplacené úroky)	218 891 328	185 672 757
Penta Real Estate Holding Limited	pohledávka – poplatek za úvěr	76 650	798 617
Penta Real Estate Holding Limited	finanční výnosy – poplatek za úvěr	986 134	896 148
Penta Real Estate Holding Limited	úroky z půjček	9 929 433	8 144 736

**17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DNI, KE KTERÉMU SE SESTAVUJE ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

Společnost na začátku roku 2025 vydala další dluhopisy:

Dne 10. ledna 2025 byly emitovány dluhopisy Penta Real Estate EUR I/2025 v hodnotě 10 milionů EUR, s úrokovou sazbou 6,00 % p.a., se splatností 10. ledna 2028,  
Dne 17. února 2025 byly emitovány dluhopisy Penta Real Estate EUR II/2025 v hodnotě 10 milionů EUR, s úrokovou sazbou 6,50 % p.a. a splatností 17. února 2030,  
Dne 24. února 2025 byly emitovány dluhopisy Penta Real Estate EUR III/2025 v hodnotě 10 milionů EUR, s úrokovou sazbou 6,00 % p.a. a splatností 24. února 2028.

Po 31. prosinci 2024 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný vliv na věrné zobrazení skutečností uvedených v této účetní závěrce.