

## Emisní podmínky Dluhopisů Penta Real Estate CZK II/2025

<b>Označení Emitenta:</b>	Penta RE Funding CR, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Praha 1 - Nové Město, 110 00, Česká republika, IČO: 072 04 400, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 296551, LEI identifikátor: 315700GAFKXL9ZGURM87 (dále jen "emitent")
<b>Název dluhopisů:</b>	Dluhopis Penta Real Estate CZK II/2025 (dále jednotlivě jako „dluhopis“ a společně jako „dluhopisy“)
<b>ISIN:</b>	SK4000026944
<b>Druh a forma dluhopisů:</b>	zabezpečené dluhopisy na doručitele
<b>Podoba dluhopisů:</b>	zaknihované cenné papíry
<b>Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu:</b>	50 000 CZK
<b>Minimální investice jednoho prvonabyvatele:</b>	Příslušný ekvivalent 100 000 EUR v CZK, přičemž na propočít bude použit kurz vyhlášený Evropskou centrální bankou, platný pro den úhrady emisního kurzu dluhopisu jedním upisovatelem
<b>Počet kusů dluhopisů:</b>	4 000
<b>Nejvyšší částka jmenovitých hodnot vydaných dluhopisů:</b>	200 000 000 CZK
<b>Datum emise:</b>	27.02.2025
<b>Datum splatnosti dluhopisu:</b>	27.02.2028; po uvedeném termínu se dluhopisy nebudou úročit
<b>Právní řád, podle kterého jsou dluhopisy vydané:</b>	Právní řád Slovenské republiky
<b>Status dluhopisů:</b>	Nepodřízené, zabezpečené ve smyslu §20b zákona č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o dluhopisech“)
<b>Forma a způsob zabezpečení:</b>	Ručitelským prohlášením společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsanou v Registru společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu Kyperské republiky pod registračním číslem HE 295402 ve prospěch majitelů dluhopisů.
<b>Podmínky předčasného splacení jmenovité hodnoty dluhopisů a vyplacení poměrné části výnosu dluhopisů:</b>	<p>Emitent si vyhrazuje možnost předčasného splacení jmenovité hodnoty dluhopisů (dále „předčasné splacení“) za následujících podmínek:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. K předčasnému splacení může dojít jen v některém z následujících dní: 27.02.2026, 27.08.2026, 27.02.2027 a 27.08.2027.</li><li>2. Využití možnosti předčasného splacení emitent oznámí prostřednictvím periodického tisku s celostátní působností uveřejňujícího burzovní zprávy ve Slovenské republice.</li><li>3. Termín předčasné splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů nastane:<ol style="list-style-type: none"><li>a) v den, který emitent určí v oznámení podle bodu 2, v případě, že tento den (i) je dnem určeným k předčasnému splacení podle bodu 1 a zároveň (ii) nenastane dříve než 14 dní po uveřejnění oznámení podle bodu 2;</li><li>b) v takový nejbližší den určený k předčasnému splacení, následující po uveřejnění oznámení podle bodu 2, který nenastane dříve než 14 dní po</li></ol></li></ol>

uveřejnění tohoto oznámení, neurčí-li emitent v tomto oznámení žádný den předčasné splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisů (dále „Termín předčasné splatnosti“); tím není dotčen bod 5.

4. V případech, na které se nevztahuje bod 3 písm. a) anebo b), platí, že k využití možnosti předčasného splacení ze strany emitenta nedošlo.
5. Případně-li Datum předčasné splatnosti určený podle bodu 3 na den, který není pracovním dnem, za Datum předčasné splatnosti se považuje nejbližší následující pracovní den, přičemž majitel dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoli jiné plnění za tento odklad data předčasné splatnosti.
6. V případě, že emitent využije možnost předčasného splacení, v datu předčasné splatnosti vyplatí jmenovitou hodnotu dluhopisů a poměrnou část výnosu dluhopisů stanovenou způsobem podle odstavce „Způsob stanovení výnosu dluhopisů“ těchto emisních podmínek.
7. Dluhopisy se po jejich předčasném splacení nebudou dále úročit.

**Datum začátku vydávání dluhopisů:**

27.02.2025

**Předpokládaná lhůta pro upisování emise dluhopisů, způsob jejich vydání:**

Předpokládaná lhůta pro upisování emise dluhopisů je od 27.02.2025 do 27.02.2027. Dluhopisy budou vydané na základě veřejné nabídky, na kterou se ve smyslu článku 1 ods. 4 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu nevztahuje povinnost zveřejnit prospekt cenného papíru.

**Způsob stanovení výnosu dluhopisu:**

Výnos je určený pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,75 % p.a. z jmenovité hodnoty dluhopisu. Výnos se vypočítá jako součin (i) jmenovité hodnoty dluhopisu, (ii) pevné úrokové sazby podle předcházející věty a (iii) podílu počtu dní stávajícího období a počtu dní stávajícího roku, přičemž:

1. počtem dní stávajícího období se rozumí skutečný počet dní příslušného (stávajícího) období mezi stávajícím datem vyplácení výnosu dluhopisu a bezprostředně předcházejícím datem vyplácení výnosu dluhopisu, případně (není-li takové datum) datem emise,
2. stávajícím rokem se rozumí období od data emise do dne prvního výročí data emise (včetně) a každé další období ode dne následujícího po posledním dni předcházejícího období do prvního výročí posledního dne předcházejícího období (včetně), podle toho, do kterého z těchto období patří příslušné datum vyplácení výnosu dluhopisu a
3. počtem dní stávajícího roku se rozumí součin počtu dní stávajícího období a počtu dat vyplácení výnosu dluhopisu za stávající rok, tj. báze pro výpočet výnosu je  $\text{Act}/\text{Act}$  podle pravidla ICMA č. 251.

**Emisní kurz dluhopisů:**

Emisní kurz dluhopisů je stanoven na hodnotu 90 až 110 % jmenovité hodnoty dluhopisu. Ke každému dalšímu dni po dobu primární nabídky (tj. nejpozději do konce lhůty vydávání dluhopisů) je příslušný investor – prvonabyvatel povinen uhradit Emitentovi Emisní kurz spolu s částkou odpovídající alikvotnímu úrokovému výnosu vyjádřenému jako procentuální část z jmenovité hodnoty dluhopisu a vypočítaný podle následujícího vzorce:

1. pro období od 27.02.2025 do 27.02.2026:

$$AUV = \frac{\left(\frac{6,75\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

2. pro období od 27.02.2026 do 27.02.2027:

$$AUV = \frac{\left(\frac{6,75\%}{2}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

Kde:

„AUV“ znamená výsledný alikvotní úrokový výnos.

„PDVO“ znamená skutečný počet dní aktuálního výnosového období v rámci lhůty vydávání dluhopisů mezi: (i) nejbližší nadcházejícím termínem výplaty výnosu dluhopisů a (ii) bezprostředně předcházejícím termínem výplaty výnosu dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise.

„PDPP“ znamená skutečný počet dní mezi: (i) termínem výplaty výnosu dluhopisů, který bezprostředně předcházel datu upsání příslušných dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise a (ii) dnem upsání příslušných dluhopisů.

**Data vyplacení výnosu dluhopisů:**

27.05.2025, 27.08.2025, 27.11.2025, 27.02.2026, 27.08.2026, 27.02.2027, 27.08.2027 a 27.02.2028. Případně-li datum podle předcházející věty na den, který není pracovním dnem, za termín vyplacení výnosu dluhopisů se považuje nejbližší následující Pracovní den, přičemž majitel dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoliv jiné plnění za takovýto odklad data vyplacení výnosu dluhopisů.

**Datum ex-kupón:**

13.05.2025 (k termínu výplaty výnosu 27.05.2025),  
13.08.2025 (k termínu výplaty výnosu 27.08.2025),  
12.11.2025 (k termínu výplaty výnosu 27.11.2025),  
13.02.2026 (k termínu výplaty výnosu 27.02.2026),  
13.08.2026 (k termínu výplaty výnosu 27.08.2026),  
15.02.2027 (k termínu výplaty výnosu 27.02.2027),  
13.08.2027 (k termínu výplaty výnosu 27.08.2027),  
14.02.2028 (k termínu výplaty výnosu 27.02.2028).

Výnos dluhopisu za příslušné období bude vyplacen jedině tomu majiteli dluhopisu, který bude majitelem dluhopisu podle evidence vedené Centrálním depozitářem cenných papírů SR, a.s., v pracovní den bezprostředně předcházející datu ex-kupón.

**Splacení jmenovité hodnoty dluhopisů:**

Emitent splatí celou jmenovitou hodnotu dluhopisu jednorázově ke dni, který je termínem splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisu, resp. v termínu předčasné splatnosti. Pokud případně datum splacení jmenovité hodnoty dluhopisu na den, který není Pracovním dnem, za termín splacení se považuje nejbližší následující Pracovní den, a tedy vlastník dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoliv jiné plnění za takový odklad termínu splatnosti dluhopisů.

**Datum ex-jistina:**

Datum ex-jistina je stanoveno na 14.02.2028. V případě předčasného splacení dluhopisů datum ex-jistiny odpovídá poslednímu datu ex-kupónu předcházejícímu datu předčasného splacení jmenovité hodnoty dluhopisu. Jmenovitá hodnota dluhopisu bude vyplacena jedině tomu majiteli dluhopisu, který bude majitelem dluhopisu podle evidence vedené Centrálním depozitářem cenných papírů SR, a.s., v Pracovní den předcházející bezprostředně datu ex-jistiny.

**Způsob vyplacení výnosu dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisů:**

Výplata výnosu dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisů bude provedena formou bezhotovostního převodu na účet majitele.

<b>Platební místo pro výplatu výnosu dluhopisů a jmenovité hodnoty dluhopisů:</b>	Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, LEI identifikátor: 31570020000000004154, přičemž uvedené nemá vliv na způsob výplaty výnosu dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisů uvedených výše.
<b>Ručení:</b>	Každý majitel dluhopisu upsáním nebo nákupem nebo jiným nabytím dluhopisu vyjadřuje svůj souhlas s tím, že závazek emitenta splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů a vyplacení výnosů dluhopisů je zabezpečený ručením společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, zapsanou v Registru společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu Kyperské republiky pod registračním číslem HE 295402, které se řídí slovenským právem a v případě sporů podléhá výhradní jurisdikci soudů Slovenské republiky; ručitelské prohlášení PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED je přístupné veřejnosti majitelům dluhopisů v platebním místě určeném pro výplatu výnosu dluhopisů a jmenovité hodnoty dluhopisů a v sídle emitenta. Majitelé dluhopisů jsou oprávněni uplatnit svá práva vyplývající z ručitelského prohlášení způsobem a za podmínek v něm stanovených.
<b>Prohlášení emitenta:</b>	Emitent prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu dluhopisu jeho majiteli a že údaje uvedené v těchto emisních podmínkách jsou úplné, pravdivé a jsou v souladu s náležitostmi dluhopisů ve smyslu § 3 ods. 1 a 2 zákona č. 530/1990 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů.
<b>Závazek emitenta:</b>	Emitent se zavazuje splatit majiteli dluhopisu jmenovitou hodnotu dluhopisu a vyplácet výnos dluhopisu v termínech stanovených těmito emisními podmínkami.
<b>Převoditelnost dluhopisů:</b>	Dluhopisy jsou převoditelné na nového majitele bez omezení.
<b>Zdaňování výnosu dluhopisů:</b>	Výnos dluhopisů podléhá zdanění ve smyslu právních předpisů platných v době vyplácení výnosu.
<b>Cílový trh:</b>	<p>Dluhopis je určený profesionálním a neprofesionálním investorům i oprávněným protistranám.</p> <p>Je vhodný pro informované investory, kteří mají prokazatelně dostatečné znalosti o charakteru a rizicích dluhopisů, deklarují odolnost vůči riziku investice do dluhopisů a jsou schopní nést případnou ztrátu vložených prostředků. Cílem investora v případě nákupu tohoto produktu je ochrana či růst vložených prostředků.</p> <p>Doporučený investiční horizont odpovídá splatnosti dluhopisu, tj. do 3 let.</p> <p>Dluhopis není určený neprofesionálním investorům:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i) kteří neprokázali dostatečné znalosti o charakteru a rizicích investičního nástroje,</li><li>ii) jejichž investiční horizont je v rozporu s datem splatnosti dluhopisu, nebo</li><li>iii) kteří prokazatelně nedeklarovali odolnost vůči riziku investice do dluhopisů a nejsou schopní nést žádnou ztrátu vložených prostředků.</li></ul>
<b>Účel použití peněžních prostředků získaných vydáním dluhopisů:</b>	Účelem použití finančních prostředků získaných vydáním Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí je primárně financování společností ve Skupině Penta Real Estate Holding Limited, která je zároveň ručitelem emise a drží a spravuje aktiva všech realitních projektů v rámci skupiny Penta.
<b>Doplňující údaje:</b>	Dluhopisy budou vydány na základě právních předpisů platných na území Slovenské republiky. Práva z dluhopisu se promlčují po uplynutí 10 let ode dne

jejich splatnosti. S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní, výměnná a jiná práva, s výjimkou práv uvedených v emisních podmínkách. Skutečnosti spojené s uplatňováním práv majitelů dluhopisů budou zveřejňovány v periodickém tisku s celostátní působností uveřejňujícím burzovní zprávy ve Slovenské republice a v sídle emitenta. Evidence dluhopisů bude vedena Centrálním depozitářem cenných papírů SR, a.s.

**Upozornění:**

Dluhopisy budou vydány na základě veřejné nabídky, na kterou se ve smyslu článku 1 odst. 4 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu nevztahuje povinnost zveřejnit prospekt cenného papíru.