

## Emisné podmienky Dlhopisu Penta Real Estate Public EUR II/2023

<b>Označenie emitenta:</b>	Penta RE Funding II, s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 971 421, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 69952/B, LEI identifikátor: 097900BHKT0000085550 (ďalej len "emitent")
<b>Názov dlhopisov:</b>	Dlhopis Penta Real Estate Public EUR II/2023 (ďalej jednotlivo ako „dlhopis“ a spoločne ako „dlhopisy“)
<b>ISIN:</b>	SK4000023966
<b>Druh a forma dlhopisov:</b>	zabezpečené dlhopisy na doručiteľa
<b>Podoba dlhopisov:</b>	zaknihované cenné papiere
<b>Menovitá hodnota jedného dlhopisu:</b>	1 000 EUR
<b>Minimálna investícia na jedného prvnadobúdateľa:</b>	3 000 EUR v menovitej hodnote dlhopisov
<b>Počet kusov dlhopisov:</b>	7 000
<b>Najvyššia suma menovitých hodnôt vydaných dlhopisov</b>	7 000 000 EUR
<b>Dátum emisie:</b>	20.11.2023
<b>Termín splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov:</b>	20.11.2027; po uvedenom termíne sa dlhopisy nebudú úročiť.
<b>Právny poriadok, podľa ktorého sú dlhopisy vydané:</b>	Právny poriadok Slovenskej republiky
<b>Status dlhopisov:</b>	Nepodriadené, zabezpečené v zmysle §20b zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o dlhopisoch“)
<b>Forma a spôsob zabezpečenia:</b>	Záložné právo k pohľadávkam emitenta v prospech majiteľov dlhopisov, prostredníctvom zástupcu pre zabezpečenie
<b>Podmienky predčasného splatenia menovitej hodnoty dlhopisov a vyplatenia pomernej časti výnosu dlhopisov:</b>	<p>Emitent si vyhradzuje možnosť predčasného splatenia menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej „predčasné splatenie“) za nasledovných podmienok:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. K predčasnému splateniu môže dôjsť len v niektorom z nasledovných dní: 20.11.2024, 20.05.2025, 20.11.2025, 20.05.2026, 20.11.2026 a 20.05.2027 (ďalej „dni určené na predčasné splatenie“).</li><li>2. Využitie možnosti predčasného splatenia emitent oznámi prostredníctvom periodickej tlače s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcej burzovej správy.</li><li>3. Termín predčasnej splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov nastane:<ol style="list-style-type: none"><li>a) v deň, ktorý emitent určí v oznámení podľa bodu 2, ak takýto deň (i) je dňom určeným na predčasné splatenie podľa bodu 1 a zároveň (ii) nenastane skôr ako 14 dní po uverejnení oznámenia podľa bodu 2;</li><li>b) v taký najbližší deň určený na predčasné splatenie nasledujúci po uverejnení takéhoto oznámenia podľa bodu 2, ktorý nenastane skôr ako 14 dní po uverejnení takéhoto oznámenia, ak emitent v takomto oznámení neurčí žiadny deň predčasnej splatnosti menovitej hodnoty dlhopisov</li></ol></li></ol>

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

4. V prípadoch, na ktoré sa nevzťahuje bod 3 písm. a) alebo b), platí, že k využitiu možnosti predčasného splatenia emitentom nedošlo.
5. Ak termín predčasnej splatnosti určený podľa bodu 3 prípadne na deň, ktorý nie je pracovným dňom, za termín predčasnej splatnosti sa považuje najbližší nasledujúci pracovný deň, pričom majiteľ dlhopisu nemá nárok na úrok alebo akékoľvek iné plnenie za takýto odklad termínu predčasnej splatnosti.
6. V prípade, že emitent využije možnosť predčasného splatenia, v termíne predčasnej splatnosti vyplatí menovitú hodnotu dlhopisov a pomernú časť výnosu dlhopisov určenú spôsobom podľa odseku „Spôsob určenia výnosu dlhopisov“ týchto emisných podmienok.
7. Dlhopisy sa po ich predčasnom splatení nebudú ďalej úročiť.

**Povinné predčasné splatenie  
Dlhopisov z dôvodu  
započítania pohľadávok**

V prípade, ak pohľadávky emitenta z úverovej zmluvy, ktorá bude uzatvorená dňa 14.11.2023 alebo približne okolo tohto dátumu vo vzťahu k výťažku z dlhopisov vydaným na základe prospektu a týchto emisných podmienok, bez ohľadu na to, či tento výťažok bude emitentom konvertovaný do inej meny ako je mena dlhopisov (ďalej len „úverová zmluva“) zaniknú v dôsledku započítania, a to bez ohľadu na skutočnosť, či k takémuto započítaniu dôjde v rozpore so zákazom ich započítania obsiahnutom v úverovej zmluve a/alebo bez pričinenia alebo súhlasu emitenta (ďalej len „výskyt zápočtu“), všetky nesplatené dlhopisy existujúce ku dňu výskytu zápočtu spolu s prípadnou pomernou časťou úrokových výnosov z týchto dlhopisov akruovaných ku dňu výskytu zápočtu sa stávajú splatnými v lehote 10 pracovných dní odo dňa výskytu zápočtu.

**Dátum začiatku vydávania  
dlhopisov:**

20.11.2023

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

Predpokladaná lehota vydávania dlhopisov je od 20.11.2023 do 20.10.2024. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky.

**Spôsob určenia výnosu  
dlhopisov:**

Výnos je určený pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,30 % p.a. z menovitej hodnoty dlhopisu. Výnos sa vypočíta ako súčin (i) menovitej hodnoty dlhopisu, (ii) pevnej úrokovej sadzby podľa predchádzajúcej vety a (iii) podielu počtu dní aktuálneho obdobia a počtu dní aktuálneho roku („Act/Act“ podľa pravidla ICMA č. 251), pričom:

1. počtom dní aktuálneho obdobia sa rozumie skutočný počet dní príslušného (aktuálneho) obdobia medzi aktuálnym termínom výplaty výnosu dlhopisov a bezprostredne predchádzajúcim termínom výplaty výnosu dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie,
2. aktuálnym rokom sa rozumie obdobie od dátumu emisie do dňa prvého výročia dátumu emisie (vrátane) a každé ďalšie obdobie odo dňa nasledujúceho po poslednom dni predchádzajúceho obdobia do prvého výročia posledného dňa predchádzajúceho obdobia (vrátane), podľa toho, do ktorého z týchto období spadá príslušný termín výplaty výnosu dlhopisov a
3. počtom dní aktuálneho roku sa rozumie súčin počtu dní aktuálneho obdobia a počtu termínov výplaty výnosu dlhopisov za aktuálny rok, t.j. báza pre výpočet výnosu je Act/Act podľa pravidla ICMA č.251.

**Emisný kurz dlhopisov:**

Emisný kurz dlhopisov je stanovený na hodnotu 100 % menovitej hodnoty dlhopisu (ďalej len „emisný kurz“). Ku každému ďalšiemu dňu počas primárnej ponuky (t.j. najneskôr do konca lehoty vydávania dlhopisov) je príslušný investor – prvonadobúdateľ povinný uhradiť emitentovi emisný kurz spolu s čiastkou zodpovedajúcou alikvotnému úrokovému výnosu vyjadrenému ako

percentuálna časť z menovitej hodnoty dlhopisu a vypočítaný podľa nasledovného vzorca:

$$AUV = \frac{\left(\frac{6,30\%}{4}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

Kde:

„AUV“ znamená výsledný alikvotný úrokový výnos.

„PDVO“ znamená skutočný počet dní aktuálneho výnosového obdobia v rámci lehoty vydávania dlhopisov (odo dňa 20.11.2023 do dňa 20.10.2024) medzi: (i) najbližšie nadchádzajúcim termínom výplaty výnosu dlhopisov a (ii) bezprostredne predchádzajúcim termínom výplaty výnosu dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie.

„PDPP“ znamená skutočný počet dní medzi: (i) termínom výplaty výnosu dlhopisov, ktorý bezprostredne predchádzal dátumu upísania príslušných dlhopisov, prípadne (ak taký termín nie je) dátumom emisie a (ii) dňom upísania príslušných dlhopisov.

**Termíny výplaty výnosu dlhopisov:**

20.02.2024, 20.05.2024, 20.08.2024, 20.11.2024, 20.05.2025, 20.11.2025, 20.05.2026, 20.11.2026, 20.05.2027 a 20.11.2027. Ak prípadne dátum podľa predchádzajúcej vety na deň, ktorý nie je pracovným dňom, za termín výplaty výnosu dlhopisov sa považuje najbližší nasledujúci pracovný deň, pričom majiteľ dlhopisu nemá nárok na úrok alebo akékoľvek iné plnenie za takýto odklad termínu výplaty výnosu dlhopisov.

**Dátumy ex-kupónov:**

06.02.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.02.2024),  
03.05.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2024),  
06.08.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.08.2024),  
06.11.2024 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2024),  
05.05.2025 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2025),  
05.11.2025 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2025),  
05.05.2026 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2026),  
05.11.2026 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2026),  
06.05.2027 (k termínu výplaty výnosu 20.05.2027),  
05.11.2027 (k termínu výplaty výnosu 20.11.2027).

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

**Splatenie menovitej hodnoty dlhopisov:**

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

**Dátum ex-istina:**

Dátum ex-istina je stanovený na 05.11.2027. V prípade predčasného splatenia dlhopisov dátum ex-istiny zodpovedá poslednému dátumu ex-kupónu

predchádzajúcemu dátumu predčasného splatenia menovitej hodnoty dlhopisu. Menovitá hodnota dlhopisu bude vyplatená iba tomu majiteľovi dlhopisu, ktorý bude majiteľom dlhopisu podľa evidencie vedenej Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. v pracovný deň predchádzajúci bezprostredne dátumu ex-istiny.

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

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

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

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

**Schôdza majiteľov dlhopisov:**

Nezriaďuje sa.

**Spoločný zástupca majiteľov dlhopisov:**

Za spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov je ustanovená v súlade s § 5d zákona o dlhopisoch spoločnosť Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, LEI identifikátor: 31570020000000004154 (ďalej ako „zástupca pre zabezpečenie“), ktorý je zároveň osobou poverenou činnosťou zástupcu pre zabezpečenie vo vzťahu k dlhopisom.

Zástupca pre zabezpečenie je spoločným zástupcom majiteľov dlhopisov pre:

- (i) zabezpečenie pohľadávok majiteľov dlhopisov voči emitentovi vyplývajúcich z dlhopisov prostredníctvom záložného práva;
- (ii) výkon práv spojených so záložným právom;
- (iii) inkaso platieb v prospech majiteľov dlhopisov v súvislosti s výkonom záložného práva; a
- (iv) prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii (alebo obdobnom konaní podľa cudzieho práva) emitenta pohľadávok majiteľov dlhopisov z dlhopisov a zastupovanie majiteľov dlhopisov v takomto konaní.

Spoločný zástupca majiteľov dlhopisov je ďalej nad rámec oprávnení uvedených v predchádzajúcom odseku oprávnený a povinný:

- (i) uplatňovať v mene všetkých majiteľov dlhopisov práva spojené s dlhopismi v rozsahu vymedzenom emisnými podmienkami, medziveriteľskou zmluvou, záložnou zmluvou (ako sú oba tieto pojmy definované ďalej v časti označenej ako „Zástupca pre zabezpečenie“) a prospektom;
- (ii) kontrolovať plnenie emisných podmienok, medziveriteľskej zmluvy, záložnej zmluvy a prospektu emitentom;
- (iii) robiť v mene všetkých majiteľov dlhopisov ďalšie úkony a/alebo inak chrániť ich záujmy, a to spôsobom a v rozsahu určenom emisnými podmienkami, medziveriteľskou zmluvou, záložnou zmluvou a prospektom;
- (iv) informovať majiteľov dlhopisov o veciach zásadnej povahy (napríklad o neplnení emisných podmienok, medziveriteľskej zmluvy, záložnej zmluvy a prospektu emitentom), a to spôsobom určeným v medziveriteľskej zmluve.

V rozsahu, v ktorom uplatňuje spoločný zástupca majiteľov dlhopisov práva majiteľov dlhopisov spojené s dlhopismi, nemôžu majitelia dlhopisov uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté práva majiteľov dlhopisov, ktoré vyplývajú z kogentných ustanovení zákona o dlhopisoch.

Pri výkone svojej funkcie je spoločný zástupca majiteľov dlhopisov povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami majiteľov dlhopisov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe.

O riziku možného konfliktu záujmov spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov so záujmami majiteľov dlhopisov v dôsledku skutočnosti, že spoločný zástupca majiteľov dlhopisov je členom skupiny Penta, sú majitelia dlhopisov informovaní v prospekte. Emitent však nevníma túto skutočnosť ako spôsobujúcu konflikt záujmov vo vzťahu k majiteľom dlhopisov, pretože pri výkone svojej funkcie je spoločný zástupca majiteľov dlhopisov, ktorý je subjektom podliehajúcim regulácii a dohľadu na finančnom trhu, povinný konať s náležitou odbornou starostlivosťou v prospech všetkých majiteľov dlhopisov, a to podľa zákona o dlhopisoch, zákona o cenných papieroch, emisných podmienok, prospektu aj medziveriteľskej zmluvy.

Funkcia spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov zaniká:

- (i) splnením všetkých povinností vyplývajúcich z funkcie spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov;
- (ii) odvolaním z funkcie spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov;
- (iii) vzdaním sa funkcie spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov;
- (iv) zrušením funkcie spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov;
- (v) zánikom právnickej osoby spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov bez právneho nástupcu.

Po zániku funkcie spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov sa bude postupovať podľa zákona o dlhopisoch.

Spoločný zástupca majiteľov dlhopisov zodpovedá za škodu spôsobenú porušením jeho povinností uvedených v emisných podmienkach, medziveriteľskej zmluve, záložnej zmluve a prospekte.

#### **Zabezpečenie dlhopisov:**

Dlhopisy budú k dátumu emisie zabezpečené v zmysle §20b zákona o dlhopisoch, a to záložným právom v prvom poradí (ďalej len „záložné právo“) k pohľadávkam emitenta voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, vyplývajúcim z úverovej zmluvy, ktorej kópia bude k dispozícii k nahliadnutiu majiteľom dlhopisov na ich požiadanie vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe u administrátora emisie, ktorým je Privatbanka, a.s. v prevádzkarni určenej na adrese Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika (ďalej len „určená prevádzkareň administrátora“). Pohľadávky, ktoré budú predmetom záložného práva, vlastní a zakladá emitent. Okrem záložného práva nebudú dlhopisy zabezpečené žiadnym iným zabezpečením. Ako najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávky Majiteľov Dlhopisov zabezpečujú, sa určuje suma 10.500.000 EUR (slovom desať miliónov päťstotisíc euro).

Záložné právo bude v súlade s § 20b ods. 4 zákona o dlhopisoch zriadené podľa právneho poriadku Slovenskej republiky v prospech majiteľov dlhopisov na základe záložnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená dňa 14.11.2023 medzi emitentom ako záložcom a zástupcom pre zabezpečenie ako záložným veriteľom a ako spoločným a nerozdielnym veriteľom s každým z majiteľov dlhopisov na základe emisných podmienok (ďalej len „záložná zmluva“). Kópia záložnej zmluvy bude počas trvania emisie dlhopisov k dispozícii k nahliadnutiu majiteľom dlhopisov na požiadanie majiteľov dlhopisov vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe v určenej prevádzkarni administrátora.

Pri výkone záložného práva majitelia dlhopisov budú môcť (prostredníctvom zástupcu pre zabezpečenie uspokojiť svoje pohľadávky z dlhopisov zo zálohu – pohľadávok, ktoré sú predmetom záložného práva, v súlade so zákonom, emisnými podmienkami, záložnou zmluvou a prospektom, a to buď inkasovaním (v prípade všetkých založených pohľadávok) alebo (v prípade založených pohľadávok vyplývajúcich z úverovej zmluvy) vymáhaním založených pohľadávok priamo od Penta Real Estate Holding Limited ako poddžníka (v súlade s § 151mb ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)) alebo

použitím výťažku z predaja takých založených pohľadávok (v súlade s § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka). Tým nie je dotknuté právo majiteľov dlhopisov domáhať sa voči emitentovi uspokojenia svojich pohľadávok z dlhopisov akýmkoľvek iným spôsobom dovoleným podľa príslušných právnych predpisov.

#### **Zástupca pre zabezpečenie:**

Za zástupcu pre zabezpečenie bola ustanovená spoločnosť Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419, LEI identifikátor: 31570020000000004154, ktorá je spoločným a nerozdielnym veriteľom s každým z majiteľov dlhopisov, a to v súlade s § 20b ods. 4 zákona o dlhopisoch.

#### *Postavenie zástupcu pre zabezpečenie*

Každý majiteľ dlhopisu upísaním alebo kúpou alebo iným nadobudnutím dlhopisu vyjadruje svoj súhlas s:

- (i) tým, že na účely zriadenia, ochrany, uplatňovania a výkonu záložného práva a akýchkoľvek iných práv vyplývajúcich zo záložnej zmluvy je zástupca pre zabezpečenie je spoločným zástupcom majiteľov dlhopisov ohľadom zabezpečenia záložným právom a spoločným a nerozdielnym veriteľom každého peňažného záväzku emitenta z dlhopisov voči každému a ktorémukoľvek majiteľovi dlhopisu, a že zástupca pre zabezpečenie má z tohto dôvodu svoje vlastné a nezávislé právo žiadať emitenta o plnenie týchto záväzkov z dlhopisov v čase ich splatnosti; každým splnením akéhokoľvek takéhoto záväzku z dlhopisov zástupcovi pre zabezpečenie bude v tom istom rozsahu splnený zodpovedajúci záväzok voči príslušnému majiteľovi dlhopisov a naopak;
- (ii) tým, že na výkon zabezpečenia záložným právom je oprávnený len zástupca pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni majitelia dlhopisov;
- (iii) tým, že bude vykonávať všetky svoje práva a uplatňovať všetky svoje nároky na splatenie záväzkov z dlhopisov výkonom záložného práva (vrátane uplatnenia, prihlásenia a vymáhania záväzku emitenta z dlhopisov zabezpečeného záložným právom v konkurznom alebo inom konaní) výlučne prostredníctvom zástupcu pre zabezpečenie;
- (iv) tým, že každé právo uplatnené zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s výkonom záložného práva alebo iného oprávnenia podľa záložnej zmluvy sa považuje za uplatnené zástupcom pre zabezpečenie ako veriteľom a ako zabezpečeným veriteľom, majúcim v plnom rozsahu prospech zo záložného práva alebo iného oprávnenia na základe záložnej zmluvy;
- (v) tým, že zástupca pre zabezpečenie rozdelí výťažok z výkonu záložného práva v dôsledku uplatnenia a výkonu práv zo záložného práva alebo iného oprávnenia na základe záložnej zmluvy v súlade s článkom 3.4 (Čiastočné platby) medziveriteľskej zmluvy a po takomto rozdelení nebude zástupca pre zabezpečenie povinný titulom §515 Občianskeho zákonníka uhradiť žiadnemu majiteľovi dlhopisov nič viac;
- (vi) s uzavretím záložnej zmluvy a medziveriteľskej zmluvy.

Vzťah medzi emitentom a zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s prípadným výkonom záložného práva v prospech majiteľov dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi konaniami v súvislosti so záložným právom je upravený medziveriteľskou zmluvou, ktorá bola uzatvorená pred Dátumom emisie dňa 25.02.2022 (ďalej len „medziveriteľská zmluva“). Vyhotovenie medziveriteľskej zmluvy je k dispozícii k nahliadnutiu

majiteľom dlhopisov na ich požiadanie vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe v určenej prevádzkarni administrátora.

Pri plnení funkcie zástupcu pre zabezpečenie je zástupca pre zabezpečenie povinný postupovať s náležitou odbornou starostlivosťou a v záujme všetkých majiteľov dlhopisov. Zástupca pre zabezpečenie má len tie práva a povinnosti, ktoré vyplývajú z emisných podmienok, medziveriteľskej zmluvy, záložnej zmluvy, mandátnej zmluvy uzavretej dňa 01.03.2018 (na základe ktorej bol zástupca pre zabezpečenie poverený emitentom svojou činnosťou a ktorej kópia je k dispozícii k nahliadnutiu majiteľom dlhopisov na ich požiadanie vo vopred dohodnutom termíne v bežnej pracovnej dobe v určenej prevádzkarni administrátora) a prospektu.

#### *Práva a povinnosti zástupcu pre zabezpečenie*

Zástupca pre zabezpečenie, ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým z majiteľov dlhopisov na základe emisných podmienok, je oprávnený a povinný požadovať od emitenta v prospech majiteľov dlhopisov uhradenie akejkoľvek čiastky, ktorú je emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek majiteľovi dlhopisov ohľadom záväzku emitenta vyplývajúceho z dlhopisov.

Zástupca pre zabezpečenie je rovnako oprávnený a povinný vykonávať všetky práva, právomoci, oprávnenia a rozhodovacie práva, ktoré vyplývajú zo zabezpečovacej dokumentácie týkajúcej sa záložného práva, v súlade s emisnými podmienkami, medziveriteľskou zmluvou, záložnou zmluvou, mandátnou zmluvou a prospektom.

Ak v emisných podmienkach alebo v prospekte nie je stanovené inak, zástupca pre zabezpečenie je povinný poukázať akúkoľvek platbu prijatú pre majiteľov dlhopisov do 5 (piatich) pracovných dní na účet administrátora emisie za účelom výplaty dlžných čiastok majiteľom dlhopisov v súlade s emisnými podmienkami a prospektom. Zástupca pre zabezpečenie nie je povinný platiť úrok z akýchkoľvek peňažných čiastok, ktoré má v držbe pre majiteľov dlhopisov.

#### *Ukončenie funkcie zástupcu pre zabezpečenie*

Ak zástupca pre zabezpečenie zanikne bez právneho nástupcu, vzdá sa funkcie zástupcu pre zabezpečenie, nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, konkurzného konania a pod.) alebo hrubo poruší povinnosti pri výkone funkcie zástupcu pre zabezpečenie, emitent bez zbytočného odkladu poverí výkonom funkcie zástupcu pre zabezpečenie v súvislosti s dlhopismi inú osobu s oprávnením obchodníka s cennými papiermi, ktorý môže na základe povolenia vydaného príslušným orgánom vykonávať funkciu a služby poskytované zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s dlhopismi (ďalej len „nový zástupca pre zabezpečenie“). Táto zmena sa však nesmie týkať postavenia alebo záujmov majiteľov dlhopisov. Za týmto účelom potom emitent bez omeškania uzavrie s novým zástupcom pre zabezpečenie novú zabezpečovaciu dokumentáciu, ktorá sa bude vo všetkých podstatných ohľadoch zhodovať s pôvodnou zabezpečovacou dokumentáciou, a súčasný zástupca pre zabezpečenie je povinný poskytnúť v súvislosti s výmenou zástupcu pre zabezpečenie všetku súčinnosť. V prípade iného predčasného ukončenia výkonu funkcie zástupcu pre zabezpečenie nenadobudne prípadné ukončenie výkonu funkcie zástupcu pre zabezpečenie účinnosť, pokiaľ nebude ustanovený nový zástupca pre zabezpečenie vo vzťahu k dlhopisom, ktorý v celom rozsahu prevezme práva a povinnosti dovtedajšieho zástupcu pre zabezpečenie vyplývajúce pre neho z medziveriteľskej zmluvy, záložnej

zmluvy, emisných podmienok, mandátnej zmluvy a z prospektu, vrátane uzatvorenia novej záložnej zmluvy tak, aby najneskôr k momentu zmeny v osobe zástupcu pre zabezpečenie bolo záložné právo platne zriadené v prospech nového zástupcu pre zabezpečenie. Výmenu zástupcu pre zabezpečenie emitent bez zbytočného odkladu oznámi majiteľom dlhopisov v súlade s kapitolou 4.4.23 prospektu.

Po výmene zástupcu pre zabezpečenie z akýchkoľvek dôvodov podľa emisných podmienok a prospektu sa bude nový zástupca pre zabezpečenie naďalej považovať v plnom rozsahu pre účely definície zástupcu pre zabezpečenie a emisných podmienok a prospektu za „zástupcu pre zabezpečenie“.

#### **Zriadenie zabezpečenia:**

Uzatvorením záložnej zmluvy emitent so zástupcom pre zabezpečenie dňa 14.11.2023 zriadi záložné právo k pohľadávkam emitenta z úverovej zmluvy v prvom poradí rozhodujúcim na uspokojenie alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo osobám na meno zástupcu pre zabezpečenie a zabezpečí jeho vznik (dňa 14.11.2023 registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv) a zabezpečí nadobudnutie účinnosti voči spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED ako poddlžníkovi (dňa 14.11.2023 písomným oznámením poddlžníkovi). Emitent bude záložné právo riadne udržiavať v celom rozsahu až do momentu splatenia všetkých emitentových záväzkov vyplývajúcich z dlhopisov.

Zástupca pre zabezpečenie nezodpovedá majiteľom dlhopisov za to, že záložné právo platne nevzniklo či nenadobudlo účinnosť alebo, že uskutočnil alebo neuskutočnil akékoľvek konanie v súvislosti so záložnou zmluvou, ibaže k uvedenému došlo v dôsledku hrubej nebanlivosti alebo úmyselného protiprávneho konania zástupcu pre zabezpečenie.

#### **Vymáhanie záväzkov emitenta prostredníctvom Zástupcu pre zabezpečenie:**

Zástupca pre zabezpečenie, ako spoločný a nerozdielny veriteľ s každým z majiteľov dlhopisov na základe emisných podmienok, je oprávnený v prospech majiteľov dlhopisov požadovať od emitenta uhradenie akejkoľvek dlžnej čiastky, ktorú je emitent povinný uhradiť ktorémukoľvek majiteľovi dlhopisov ohľadne záväzku emitenta vyplývajúceho z dlhopisov, vrátane ich vymáhania prostredníctvom výkonu záložného práva (ktoré je zriadené iba na meno zástupcu pre zabezpečenie). Z tohto dôvodu sú všetci majitelia dlhopisov povinní vykonávať svoje práva z dlhopisov, ktoré by mohli akokoľvek ohroziť existenciu alebo kvalitu záložného práva (vrátane individuálneho uplatnenia, vymáhania a uspokojenia akejkoľvek peňažnej pohľadávky z dlhopisov voči emitentovi výkonom záložného práva), iba v súčinnosti so zástupcom pre zabezpečenie a jeho prostredníctvom.

#### **Postup Zástupcu pre zabezpečenie pri výkone Záložného práva:**

Potom, ako akákoľvek pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je splatená (úplne alebo sčasti) v čase jej splatnosti, záložné právo sa stane vykonateľným a zástupca pre zabezpečenie môže začať výkon záložného práva za podmienok stanovených v záložnej zmluve niektorým z nasledujúcich spôsobov: (i) inkasovaním založených pohľadávok a použitím zinkasovaných čiastok; (ii) priamym predajom založených pohľadávok; (iii) predajom založených pohľadávok formou obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov; alebo (iv) predajom založených pohľadávok na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Zástupca pre zabezpečenie má právo prevziať všetok výťažok z predaja založených pohľadávok alebo iného spôsobu výkonu záložného práva



dovoleného záložnou zmluvou a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:

- (i) po prvé, na uhradenie všetkých nákladov a výdavkov zástupcu pre zabezpečenie (najmä odmien právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených zástupcom pre zabezpečenie v súvislosti s výkonom záložného práva; a
- (ii) po druhé, v poradí určenom podľa článku 3.4 (*Čiastočné platby*) medziveriteľskej zmluvy,

pričom ak po použití výťažku podľa odsekov (i) a (ii) vyššie zostane akýkoľvek prebytok, s ktorým zástupca pre zabezpečenie nie je podľa platných právnych predpisov povinný naložiť inak, je zástupca pre zabezpečenie povinný (pri dodržaní § 151ma Občianskeho zákonníka) tento prebytok vydať emitentovi bez zbytočného odkladu po použití výťažku podľa odsekov (i) a (ii) vyššie.

Najneskôr do 30. dňa po dokončení predaja založených pohľadávok zástupca pre zabezpečenie poskytne emitentovi písomnú správu, ktorá bude obsahovať jednotlivé kroky procesu predaja, údaje o výťažku z predaja, údaje o nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom záložného práva a údaje o rozdelení výťažku z predaja.

**Vyhlásenie emitenta:**

Emitent vyhlasuje, že dlhuje menovitú hodnotu dlhopisu jeho majiteľovi a že údaje uvedené v týchto emisných podmienkach sú úplné, pravdivé a sú v súlade s náležitosťami dlhopisov v zmysle § 3 ods. 1 a 2 zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.

**Závazok emitenta:**

Emitent sa zaväzuje splatiť majiteľovi dlhopisu menovitú hodnotu dlhopisu a vyplácať výnos dlhopisu spôsobom a v termínoch stanovených týmito emisnými podmienkami.

**Prevoditeľnosť dlhopisov:**

Dlhopisy sú prevoditeľné na nového majiteľa bez obmedzenia.

**Zdaňovanie výnosov dlhopisov:**

Výnos dlhopisu bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania výnosov.

**Cieľový trh:**

Dlhopis je určený profesionálnym a neprofesionálnym investorom i oprávneným protistranám.

Je vhodný pre informovaných investorov, ktorí preukázateľne majú dostatočné znalosti o charaktere a rizikách dlhopisov, deklarujú odolnosť voči riziku investície do dlhopisov a sú schopní niesť prípadnú stratu vložených prostriedkov. Cieľom investora v prípade nákupu tohto produktu je ochrana či rast vložených prostriedkov.

Odporúčaný investičný horizont zodpovedá splatnosti dlhopisu, t.j. do 4 rokov.

Dlhopis nie je určený neprofesionálnym investorom,:

- i) ktorí nepreukázali dostatočné znalosti o charaktere a rizikách investičného nástroja,
- ii) ktorých investičný horizont je v rozpore s dátumom splatnosti dlhopisu, alebo
- iii) ktorí preukázateľne nedeklarovali odolnosť voči riziku investície do dlhopisov a nie sú schopní niesť žiadnu stratu vložených prostriedkov.

**Účel použitia peňažných prostriedkov získaných vydaním dlhopisov:**

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou je primárne financovanie spoločností v Skupine Penta Real Estate Holding Limited

**Doplňujúce údaje:**

Dlhopisy budú vydané na základe právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Práva z dlhopisu sa premlčujú po uplynutí 10 rokov odo dňa ich splatnosti. S dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné, výmenné a iné práva, s výnimkou práv uvedených v emisných podmienkach. Skutočnosti spojené s uplatňovaním práv majiteľov dlhopisov budú zverejňované v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcej burzové správy v Slovenskej republike a v sídle emitenta. Evidencia dlhopisov bude vedená Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s..