

## Emisní podmínky Dluhopisu Penta Real Estate CZK IV/2023

<b>Emitent:</b>	Penta RE Funding CR, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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 dluhopisu:</b>	Dluhopis Penta Real Estate CZK IV/2023 (dále jednotlivě jako „Dluhopis“ a společně jako „Dluhopisy“)
<b>ISIN:</b>	CZ0003555302
<b>Druh a forma Dluhopisu:</b>	zajištěné dluhopisy na doručitele
<b>Podoba Dluhopisu:</b>	zaknihovaný cenný papír
<b>Přijetí Dluhopisu na trh burzy cenných papírů:</b>	žádost o přijetí Dluhopisů na trh kótovaných cenných papírů a ani na žádný jiný trh burzy cenných papírů nebude podaná
<b>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisu:</b>	1 300 000 000 CZK
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Minimální investice jednoho prvonabyvatele (upisovatele):</b>	Příslušný ekvivalent 100 000 EUR v CZK, přičemž na propočet bude použit kurz vyhlášený Evropskou centrální bankou, platný pro den úhrady emisního kurzu Dluhopisu upisovatelem.
<b>Počet kusů Dluhopisů:</b>	130 000
<b>Datum emise:</b>	21.12.2023
<b>Datum splatnosti Dluhopisu:</b>	21.12.2028; po uvedeném termínu se dluhopisy nebudou úročit.
<b>Právní řád, podle kterého jsou dluhopisy vydané:</b>	Právní řád České republiky
<b>Status dluhopisů:</b>	Nepodřízené, nepodmíněné, zajištěné ve smyslu §20 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o dluhopisech“); proti závazkům z Dluhopisů nelze započítat jakékoli pohledávky.
<b>Forma a způsob zajištění:</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 vlastníků dluhopisů.
<b>Údaj o tom, kdo povede evidenci zaknihovaných Dluhopisů:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO: 250 81 489, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 4308 (dále jen „Centrální depozitář“).
<b>Podmínky předčasného splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu a vyplacení poměrné části výnosu Dluhopisu:</b>	Emitent si vyhrazuje možnost předčasného splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu (dále „předčasné splacení“) za následujících podmínek: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Předčasné splacení může nastat jen v některém z následujících dní: 21.12.2024, 21.06.2025, 21.12.2025, 21.06.2026, 21.12.2026, 21.06.2027, 21.12.2027 a 21.06.2028 (dále „Dny určené pro předčasné splacení“).</li></ol>

2. Využití možnosti předčasného splacení emitent oznámí prostřednictvím periodického tisku s celostátní působností v ČR a v případě prvonabyvatelů Dluhopisů též elektronicky na emailovou adresu, kterou prvonabyvatel sdělí při úpisu osobě, která se podílí na zabezpečení vydání Dluhopisů (Privatbanka, a.s.)
3. Datum předčasné splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu nastane:
  - 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;
  - b) v nejbližší den určený k předčasnému splacení následující po uveřejnění oznámení podle bodu 2, který nenastane dříve než 14 dní po uveřejnění tohoto oznámení, neurčí-li emitent v tomto oznámení žádný den předčasné splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu  
(dále „**Datum předčasné splatnosti**“); tím není dotčen bod 5.
4. V případech, na které se nevztahuje bod 3 písm. a) nebo 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 vlastník Dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoli jiné plnění za tento odklad data předčasné splatnosti. Pro účely těchto emisních podmínek se za pracovní den považuje jakýkoliv kalendářní den (kromě soboty a neděle), kdy jsou banky v České republice, Slovenské republice a Centrální depozitář běžně otevřené pro veřejnost a kdy jsou vypořádány mezibankovní obchody v měně CZK a EUR (dále jen „**Pracovní den**“).
6. V případě, že emitent využije možnost předčasného splacení, v datu předčasné splatnosti vyplatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu a poměrnou část výnosu Dluhopisu stanovenou způsobem podle odstavce „Způsob stanovení výnosu Dluhopisu“ těchto emisních podmínek.
7. Dluhopisy se po jejich předčasném splacení nebudou dále úročit.

**Datum začátku vydávání Dluhopisů:**

21.12.2023

**Předpokládaná lhůta pro upisování emise Dluhopisů:**

Lhůta pro upisování emise Dluhopisů je od 21.12.2023 (včetně) do 21.12.2025 (včetně). Emitent rozhodl, že v rámci lhůty pro upisování Dluhopisů je možné emisi Dluhopisů vydávat i postupně po částech (transích).

**Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo splacení emisního kurzu upsaného Dluhopisu:**

Dluhopisy budou vydané 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. Místo upisování Dluhopisu je Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419. Upisovatel je povinen uhradit emisní kurz bezhotovostně na účet emitenta uvedený v příslušném formuláři objednávky pro úpis Dluhopisu. Upsaný Dluhopis bude připsán na majetkový účet upisovatele nejpozději do 14 dnů ode dne úhrady emisního kurzu upisovatelem.

**Způsob stanovení výnosu Dluhopisu:**

Výnos je určený pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,00 % 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 vyplacení výnosu Dluhopisu za stávající rok, tj. báze pro výpočet výnosu je Act/Act podle pravidla ICMA č. 251.

**Emisní kurz Dluhopisů:**

Emisní kurz dluhopisů je stanoven na hodnotu 99 až 100 % 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:

$$AUV = \frac{\left(\frac{7,00\%}{2}\right)}{PDVO} \times PDPP$$

Kde:

„AUV“ znamená výsledný alikvotní úrokový výnos.

„PDVO“ znamená skutečný počet dní aktuálního výnosového období v rámci lhůty vydávání dluhopisů (ode dne 21.12.2023 do dne 21.12.2025) 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 předcházet datu upsání příslušných dluhopisů, případně (pokud takový termín není) datem emise a (ii) dnem upsání příslušných dluhopisů.

**Data vyplacení výnosu Dluhopisu:**

21.06.2024, 21.12.2024, 21.06.2025, 21.12.2025, 21.06.2026, 21.12.2026, 21.06.2027, 21.12.2027, 21.06.2028 a 21.12.2028. Případně-li datum podle předcházející věty na den, který není pracovním dnem, za termín vyplacení výnosu Dluhopisu se považuje nejbližší následující Pracovní den, přičemž vlastník Dluhopisu nemá nárok na úrok nebo jakékoliv jiné plnění za takovýto odklad data vyplacení výnosu Dluhopisu.

**Datum ex-kupón:**

07.06.2024 (k termínu výplaty výnosu 21.06.2024),  
09.12.2024 (k termínu výplaty výnosu 21.12.2024),  
09.06.2025 (k termínu výplaty výnosu 21.06.2025),  
08.12.2025 (k termínu výplaty výnosu 21.12.2025),  
08.06.2026 (k termínu výplaty výnosu 21.06.2026),  
07.12.2026 (k termínu výplaty výnosu 21.12.2026),  
07.06.2027 (k termínu výplaty výnosu 21.06.2027),  
07.12.2027 (k termínu výplaty výnosu 21.12.2027),  
07.06.2028 (k termínu výplaty výnosu 21.06.2028),  
07.12.2028 (k termínu výplaty výnosu 21.12.2028).

Výnos Dluhopisu za příslušné období bude vyplacen jedině tomu vlastníkovi Dluhopisu, který bude vlastníkem Dluhopisu podle evidence vedené Centrálním deponitářem v Pracovní den bezprostředně předcházející datu ex-kupón.

**Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu:**

Emitent splatí celou jmenovitou hodnotu Dluhopisu jednorázově ke dni, který je termínem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu, resp. v termínu předčasné splatnosti. Pokud případně datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu na den, který není Pracovním dnem, za termín splatnosti 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 07.12.2028. V případě předčasného splacení dluhopisu datum ex-jistiny odpovídá poslednímu datu ex-kupónu předcházejícímu datu předčasného splacení jmenovité hodnoty dluhopisu. Jmenovitá hodnota Dluhopisu bude vyplacena jedině tomu vlastníkoví Dluhopisu, který bude vlastníkem Dluhopisu podle evidence vedené Centrálním depozitářem v Pracovní den předcházející bezprostředně datu ex-jistiny.

**Způsob splacení Dluhopisu a vyplacení výnosu Dluhopisu:**

Výplata výnosu Dluhopisu a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu bude provedena formou bezhotovostního převodu na účet vlastníka

**Identifikace osoby, která se podílí na zabezpečení vydání a splacení Dluhopisu a místo splacení Dluhopisu a vyplacení výnosu Dluhopisu:**

Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419.

Veškeré činnosti související s vydáním a splácením Dluhopisů a vyplácením jejich výnosů realizuje pro emitenta a jeho jménem v plném rozsahu Privatbanka, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5, Slovenská republika, IČO: 31 634 419.

**Způsob zajištění peněžních prostředků pro vyplacení výnosu Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů:**

Emitent zajistí peněžní prostředky na výplatu výnosu a jmenovité hodnoty Dluhopisů z peněžního toku emitenta pocházejícího z jeho podnikatelské činnosti a/nebo prostřednictvím emise dalších Dluhopisů, bankovním úvěrem nebo půjčkou.

**Ručení:**

Závazek emitenta splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů a vyplacení výnosů dluhopisů je zajištěn ručením společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2<sup>nd</sup> floor 212, 3082 Limassol, Kypr, zapsané v Rejstříku společností vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a cestovního ruchu Kyperské republiky pod registračním číslem HE 295402; ručitelské prohlášení je přístupné 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.

**Prohlášení emitenta:**

Emitent prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu Dluhopisu jeho vlastníku.

**Závazek emitenta:**

Emitent se zavazuje splatit majiteli Dluhopisu jmenovitou hodnotu Dluhopisu a vyplácet výnos Dluhopisu v termínech stanovených těmito emisními podmínkami.

**Převoditelnost Dluhopisu:**

Dluhopisy jsou převoditelné na nového vlastníka bez omezení.

**Zdaňování výnosu Dluhopisu:**

Výnos Dluhopisu podléhá zdanění ve smyslu právních předpisů platných v době vyplacení výnosu.

**Způsob oznamování konání schůze vlastníků Dluhopisů a způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o Dluhopisech:**

Konání schůze vlastníků Dluhopisů bude oznámeno prostřednictvím tisku s celostátní působností a v případě prvonabyvatelů Dluhopisů též elektronicky na emailovou adresu, kterou prvonabyvatel sdělí při úpisu osobě, která se podílí na zabezpečení vydání Dluhopisů (Privatbanka, a.s.).

Další informace o Dluhopisech budou uveřejňovány a zpřístupňovány v periodickém tisku s celostátní působností. Informace podle zákona č. 190/2004 Sb., o Dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, mohou být zveřejňovány a zpřístupňovány v českém a/nebo slovenském jazyce.

**Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů:**

Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je stanovený na pátý Pracovní den před dnem konání schůze vlastníků Dluhopisů. K účasti na schůzi vlast-

níků Dluhopisů je oprávněn ten vlastník Dluhopisu, který bude vlastníkem Dluhopisu podle evidence vedené Centrálním depozitářem v rozhodný den podle první věty.

**Cílový trh:**

Dluhopis je určený profesionálním a neprofesionálním investorům i způsobilým protistranám.

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.

Doporučený investiční horizont odpovídá splatnosti dluhopisu, tj. do 5 let.

Dluhopis není určený neprofesionálním investorům:

- i) kteří neprokázali dostatečné znalosti o charakteru a rizicích investičního nástroje,
- ii) jejichž investiční horizont je v rozporu s datem splatnosti dluhopisu, nebo
- iii) kteří prokazatelně nedeklarovali odolnost vůči riziku investice do dluhopisů a nejsou schopní nést žádnou ztrátu vložených prostředků.

**Účel použití peněžních prostředků získaných vydáním dluhopisů:**

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.

**Doplňující údaje:**

- a. Dluhopisy budou vydány na základě právních předpisů platných na území České republiky, v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- b. Práva z Dluhopisu se promlčují po uplynutí 10 let ode dne jejich splatnosti.
- c. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní, výměnná a jiná práva, s výjimkou práv uvedených v emisních podmínkách.
- d. Skutečnosti spojené s uplatňováním práv vlastníků Dluhopisů budou zveřejňovány v periodickém tisku s celostátní působností a v sídle emitenta.
- e. Emitent vylučuje možnost oddělit právo na vyplacení výnosu Dluhopisu od Dluhopisu.

**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.

Tyto emisní podmínky byly vypracovány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.