

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

| | |
|---|---|
| Obchodné meno a sídlo | Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.) Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava |
| Dátum založenia | 12. január 2011 |
| Dátum vzniku (podľa Obchodného registra) | 12. január 2011 |
| Hospodárska činnosť | <ol style="list-style-type: none">1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,5. prenájom hnutelných vecí,6. prieskum trhu a verejnej mienky,7. reklamné a marketingové služby,8. uskutočňovanie stavieb a ich zmien,9. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,10. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,11. sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt. |

Spoločnosť je primárne založená za účelom získavania externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta ako celku. Z tohto dôvodu je významne závislá od návratnosti úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje iným spoločnostiam skupiny Penta a úrokov z nich. Ak by skupina Penta ako celok nedosahovala výsledky postačujúce prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

V roku 2022 boli zapísané nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

Zmena výšky základného imania:

- 11 000 000 EUR do 17. októbra 2022
- 21 000 000 EUR od 18. októbra 2022

Spoločnosť zaväzujú súhlasným prejavom vôle vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Konateľ sa podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2022: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a k 31. decembru 2022 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

| Akcionár | Výška podielu na základnom imaní | | Podiel na hlasovacích právach v % | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|--|
| | absolútne | v % | | |
| PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED | 21 000 000 | 100 | 100 | 100 |
| Spolu | 21 000 000 | 100 | 100 | 100 |

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus a konsolidujúca účtovná jednotka, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku je Penta Investments Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.
2. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
3. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2021 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 16. júna 2022.
4. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
5. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
6. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka,

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 a 2021 sú nasledovné:

a) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

d) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

e) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

g) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania.

h) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

i) Daň z príjmov splatná

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

j) Daň z príjmov odložená

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

k) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

| Dlhodobý finančný majetok | Bežné účtovné obdobie | | | | | | | Spolu |
|---------------------------------|------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------|----------|--|-----------------|--------------|
| | Podielové CP a podiely v DÚJ | Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom | Ostatné dlhodobé CP a podiely | Pôžičky ÚJ v kons. celku | Ost. DFM | Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok | Obstarávaný DFM | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | - | - | - | 36 510 880 | - | - | - | 36 510 880 |
| Prírastky | - | - | - | 166 163 249 | - | - | - | 166 163 249 |
| Úbytky | - | - | - | (11 388 073) | - | - | - | (11 388 073) |
| Presuny | - | - | - | (49 135 824) | - | - | - | (49 135 824) |
| Stav na konci účtov. obdobia | - | - | - | 142 150 232 | - | - | - | 142 150 232 |
| Opravné položky | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prírastky | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Úbytky | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stav na konci účtov. obdobia | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | - | - | - | 36 510 880 | - | - | - | 36 510 880 |
| Stav na konci účtov. obdobia | - | - | - | 142 150 232 | - | - | - | 142 150 232 |

Na riadku dlhodobých pôžičiek účtovnej jednotky v konsolidovanom celku, Spoločnosť eviduje nasledovné pôžičky voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- 6 pôžičiek vo výške 39 737 882 EUR, splatných v priebehu roka 2024, s úrokovou sadzbou v rozpätí 1,5425 – 4,125 % p.a.,
- 7 pôžičiek vo výške 40 678 028 EUR, splatných v priebehu roka 2025, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,725 – 6,71 % p.a.,
- 3 pôžičky vo výške 32 770 822 EUR, splatné v priebehu roka 2026, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,51 – 4,625 % p.a.,
- 2 pôžičky vo výške 3 939 520 EUR, splatné v priebehu roka 2027, s úrokovou sadzbou 4,225 % p.a.,
- 4 pôžičky vo výške 25 023 980 EUR, splatné v priebehu roka 2028, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,625 – 6,175 % p.a.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

| Dlhodobý finančný majetok | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | | | | | | Spolu |
|---------------------------------|--|---|-------------------------------|--------------------------|-------------|--|-----------------|--------------|
| | Podielové CP a podiely v DÚJ | Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom | Ostatné dlhodobé CP a podiely | Pôžičky ÚJ v kons. celku | Ostatný DFM | Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok | Obstarávaný DFM | |
| Prvotné ocenenie | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prírastky | - | - | - | 56 637 134 | - | - | - | 56 637 134 |
| Úbytky | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Presuny | - | - | - | (20 126 254) | - | - | - | (20 126 254) |
| Stav na konci účtov. obdobia | - | - | - | 36 510 880 | - | - | - | 36 510 880 |
| Opravné položky | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prírastky | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Úbytky | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stav na konci účtov. obdobia | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zostatková hodnota | | | | | | | | |
| Stav na začiatku účtov. obdobia | - | - | - | 36 510 880 | - | - | - | 36 510 880 |
| Stav na konci účtov. obdobia | - | - | - | - | - | - | - | - |

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****5. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2022 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2022

| Názov položky | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|--|---------------------|----------------------|-------------------|
| Krátkodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | - | - | - |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 50 397 882 | - | 50 397 882 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | - | - | - |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | - | - | - |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 176 167 | - | 176 167 |
| Pohľadávky z derivátových operácií | 148 637 | - | 148 637 |
| Iné pohľadávky | 24 721 927 | - | 24 721 927 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 75 444 613 | - | 75 444 613 |

31. december 2021

| Názov položky | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|--|---------------------|----------------------|-------------------|
| Krátkodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | - | - | - |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | 20 176 065 | - | 20 176 065 |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | - | - | - |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | - | - | - |
| Daňové pohľadávky a dotácie | 245 997 | - | 245 997 |
| Pohľadávky z derivátových operácií | - | - | - |
| Iné pohľadávky | 2 433 000 | - | 2 433 000 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 22 855 062 | - | 22 855 062 |

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej zvierky k 31. decembru 2022**

| Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| Pohľadávky po lehote splatnosti | - | - |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka | 75 444 613 | 22 855 062 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 75 444 613 | 22 855 062 |

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 75 444 613 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 943 102 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu poplatku neuhradeného k 31.12.2022 za umiestnenie dlhopisov.
 - Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 49 454 780 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
 - A: 7 pôžičiek vo výške 48 477 564 EUR, splatné v priebehu roka 2023, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,655 – 4,175 % p.a.
 - B: nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, vo výške 977 216 EUR, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
 - Daňové pohľadávky vo výške 176 167 EUR.
 - Pohľadávky z derivátových operácií vo výške 148 637 EUR.
 - Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 24 721 927 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov:
 - o Penta Real Estate Public CZK I/ 2022 vo výške 12 950 000 CZK (536 988 EUR),
 - o Penta Real Estate Public CZK II/ 2022 vo výške 8 550 000 CZK (354 536 EUR),
 - o Penta Real Estate Public CZK III/ 2022 vo výške 73 250 000 CZK (3 037 403 EUR),
 - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2022 vo výške 2 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR III/ 2022 vo výške 2 609 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR IV/ 2022 vo výške 1 642 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR V/ 2022 vo výške 8 417 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 vo výške 846 000 EUR,
 - o Penta Real Estate EUR IV/ 2022 vo výške 1 818 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR IX/ 2022 vo výške 2 996 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 vo výške 2 463 000 EUR.
- Predmetné dlhopisy k 31. decembru 2022 neboli umiestnené.

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------------|-----------------------|--|
| Pokladnica, ceniny | 586 | 347 |
| Bežné bankové účty | 21 555 | 354 832 |
| Termínované vklady | 3 680 689 | - |
| Spolu | 3 702 830 | 355 179 |

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022****7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| Prijmy budúcich období dlhodobé | 0 | 0 |
| Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho: | 417 | 0 |
| Úroky z termínovaného vkladu v Privatbanke, a.s. | 417 | 0 |

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 21 000 000 EUR a bolo v plnej výške splatené.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2021:

| Názov položky | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|--|
| Účtovný zisk | 729 892 |
| Použitie účtovného zisku | Bežné účtovné obdobie |
| Tvorba zákonného rezervného fondu | 36 495 |
| Tvorba štatutárnych a ostatných fondov | - |
| Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov | - |
| Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov | 693 397 |
| Spolu | 729 892 |

Spoločnosť dňa 16. júna 2022, na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, rozdelila zisk z roku 2021 nasledovne:

- sumu 36 495 EUR použila na doplnenie zákonného rezervného fondu,
- sumu 693 397 EUR preúčtovala na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022

Informácie o zmenách vlastného imania

| Položka vlastného imania | Bežné účtovné obdobie | | | | |
|---|------------------------------------|-------------------|----------|-----------|---------------------------------|
| | Stav na začiatku účtovného obdobia | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav na konci účtovného obdobia |
| Základné imanie | 11 000 000 | 10 000 000 | - | - | 21 000 000 |
| Zákonný rezervný fond | 279 201 | - | - | 36 495 | 315 695 |
| Nedeliteľný fond | - | - | - | - | - |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy | - | - | - | - | - |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov | - | 101 970 | - | - | 101 970 |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 24 035 | - | - | 693 397 | 717 432 |
| Neuhradená strata minulých rokov | - | - | - | - | - |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 729 892 | 259 709 | - | (729 892) | 259 709 |
| SPOLU | 12 033 128 | 10 361 679 | - | 0 | 22 394 806 |

| Položka vlastného imania | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | | | |
|---|--|----------------|--------------------|-------------|---------------------------------|
| | Stav na začiatku účtovného obdobia | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav na konci účtovného obdobia |
| Základné imanie | 11 000 000 | - | - | - | 11 000 000 |
| Zákonný rezervný fond | 209 036 | - | - | 70 165 | 279 201 |
| Nedeliteľný fond | - | - | - | - | - |
| Štatutárne fondy a ostatné fondy | - | - | - | - | - |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov | - | - | - | - | - |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | 5 990 908 | - | (7 300 000)* | 1 333 127 | 24 035 |
| Neuhradená strata minulých rokov | - | - | - | - | - |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 1 403 292 | 729 892 | - | (1 403 292) | 729 892 |
| SPOLU | 18 603 236 | 729 892 | (7 300 000) | 0 | 12 033 128 |

*Na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, zo dňa 14. septembra 2021, bol vyplatený podiel na zisku vo výške 7 300 000 EUR z nerozdeleného zisku minulých rokov.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022

9. REZERVY

Informácie o rezervách

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|--------|----------|----------|---------------------------------|
| | Stav na začiatku účtovného obdobia | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav na konci účtovného obdobia |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 3 360 | 3 696 | (3 360) | - | 3 696 |
| Rezerva na audit * | 3 360 | 3 696 | (3 360) | - | 3 696 |
| Dlhodobé rezervy | - | - | - | - | - |

*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2023.

| Názov položky | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | | | |
|------------------------------------|--|--------|----------|----------|---------------------------------|
| | Stav na začiatku účtovného obdobia | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav na konci účtovného obdobia |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | - | 3 360 | - | - | 3 360 |
| Rezerva na audit | - | 3 360 | - | - | 3 360 |
| Dlhodobé rezervy | - | - | - | - | - |

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Závazky po lehote splatnosti | - | - |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 127 944 | 150 077 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 127 944 | 150 077 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 119 698 561 | 27 500 000 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 29 457 000 | - |
| Dlhodobé záväzky spolu | 149 155 561 | 27 500 000 |
| Vydané dlhopisy | 49 616 085 | 20 034 556 |
| Krátkodobé finančné výpomoci spolu | 49 616 085 | 20 034 556 |

Krátkodobé záväzky vo výške 127 944 EUR sú tvorené z:

- neuhradených faktúr na konci účtovného obdobia v sume 111 253 EUR,
- záväzkov z derivátových operácií v sume 16 691 EUR.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Dlhodobý záväzok vo výške 149 155 561 EUR je záväzok z dlhopisov vydaných Privatbankou, a.s.:

Dlhopis Penta Real Estate V/2021, splatnosť 19.októbra 2024, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Bory Mall I/2021, splatnosť 20.decembra 2024, istina 4 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate I/2022, splatnosť 14.januára 2028, istina 4 457 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public I/2022, splatnosť 28.februára 2025, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public II/2022, splatnosť 21.marca 2024, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnosť 21.marca 2027, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Masaryk Station I/2022, splatnosť 25.marca 2024, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Masaryk Station II/2022, splatnosť 11.apríla 2026, istina 5 456 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public IV/2022, splatnosť 23.mája 2024, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnosť 24.mája 2027, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate III/2022, splatnosť 6.júla 2025, istina 9 876 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public VII/2022, splatnosť 18.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate IV/2022, splatnosť 27.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public VIII/2022, splatnosť 15.augusta 2025, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnosť 26.augusta 2028, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Masaryk Station III/2022, splatnosť 5.septembra 2028, istina 10 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public X/2022, splatnosť 10.októbra 2025, istina 5 000 000 EUR,
 Dlhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnosť 26.októbra 2028, istina 5 000 000 EUR.
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK I/2022, splatnosť 6.apríla 2024, istina 100 000 000 CZK
 (4 146 625 EUR),
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2022, splatnosť 17.októbra 2025, istina 50 000 000 CZK
 (2 073 311 EUR),
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK III/2022, splatnosť 2.decembra 2025, istina 100 000 000 CZK
 (4 146 625 EUR).

Krátkodobé finančné výpomoci

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate a Penta Real Estate Public sú splatné v roku 2023, ich hodnota k 31.12.2022 je 49 616 085 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

11. VYDANÉ DLHOPISY

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2022

| Názov vydaného Dlhopisu | Menovitá hodnota | Počet | Emisný kurz | Úrok p.a. | Splatnosť |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Penta RE IV/2021 | 1 000 EUR | 3 500 | 100 % | 3,53 % | 18.04.2023 |
| Penta RE V/2021 | 1 000 EUR | 10 000 | 100 % | 3,70 % | 19.10.2024 |
| Penta RE VI/2021 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 4,50 % | 16.11.2026 |
| Penta RE VII/2021 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 3,63 % | 27.06.2023 |
| Bory Mall I/2021 | 1 000 EUR | 4 000 | 100 % | 4,00 % | 20.12.2024 |
| Penta RE I/2022 | 1 000 EUR | 8 000 | 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 | 5 000 | 100 % | 4,05 % | 21.03.2027 |

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022

| Názov vydaného Dlhopisu | Menovitá hodnota | Počet | Emisný kurz | Úrok p.a. | Splatnosť |
|----------------------------|---------------------|--------|----------------|--------------|------------|
| 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 | 10 000 | 100 % | 4,05 % | 24.05.2027 |
| Penta RE II/2022 | 1 000 EUR | 10 000 | 100 % | 4,00 % | 21.06.2023 |
| Penta RE III/2022 | 1 000 EUR | 10 000 | 100 % | 4,50 % | 06.07.2025 |
| Penta REP VI/2022 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 3,80 % | 07.07.2023 |
| Penta REP VII/2022 | 1 000 EUR | 10 000 | 100 % | 4,30 % | 18.07.2025 |
| Penta RE IV/2022 | 1 000 EUR | 10 000 | 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 RE V/2022 | 1 000 EUR | 15 000 | 100 % | 4,00 % | 05.10.2023 |
| Penta REP X/2022 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 4,30 % | 10.10.2025 |
| Penta REP XII/2022 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 3,80 % | 14.10.2023 |
| Penta REP XI/2022 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 5,80 % | 26.10.2028 |
| Penta REP XIII/2022 | 1 000 EUR | 5 000 | 100 % | 3,80 % | 15.11.2023 |
| 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 |

Stav k 31.12.2021

| Názov vydaného Dlhopisu | Menovitá hodnota | Počet | Emisný kurz | Úrok p.a. | Splatnosť |
|----------------------------|---------------------|--------|----------------|--------------|------------|
| Penta RE III/2021 | 1 000 | 19 900 | 100 % | 3,85 % | 04.08.2022 |
| Penta RE IV/2021 | 1 000 | 3 500 | 100 % | 3,53 % | 18.04.2023 |
| Penta RE V/2021 | 1 000 | 10 000 | 100 % | 3,70 % | 19.10.2024 |
| Penta RE VI/2021 | 1 000 | 5 000 | 100 % | 4,50 % | 16.11.2026 |
| Penta RE VII/2021 | 1 000 | 5 000 | 100 % | 3,63 % | 27.06.2023 |
| Penta BM I/2021 | 1 000 | 4 000 | 100 % | 4,00 % | 20.12.2024 |

12. VÝNOSY A NÁKLADY

12.1 Výnosy

Informácie o výnosoch

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|---|
| Finančné výnosy, z toho: | 7 278 490 | 1 859 698 |
| Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek | 4 638 692 | 1 361 368 |
| Bankové úroky od prepojených účtovných jednotiek | 47 101 | 8 |
| Kurzové zisky | 164 661 | - |
| Výnosy z derivátových operácií | 103 860 | - |
| Ostatné finančné výnosy | 2 324 176 | 498 322 |

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:

- Penta Real Estate Holding Limited vo výške 4 638 692 EUR,
- Privatbanky, a. s., z termínovaného účtu, vo výške 47 101 EUR.

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 2 450 256 EUR.

11.2 Náklady

Informácie o nákladoch

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Náklady na hospodársku činnosť, z toho: | 129 954 | 23 870 |
| Náklady za poskytnuté služby, z toho: | 128 165 | 23 837 |
| Audit | 3 696 | 6 360 |
| Zmluva o poskytovaní služieb v skupine | 18 392 | 2 925 |
| Služby poskytnuté CDCP SR, a.s. | 68 379 | 13 312 |
| Právne služby | 37 083 | 1 236 |
| Ostatné služby | 615 | 4 |
| Ostatné dane a poplatky | 66 | 33 |
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 1 723 | - |
| Spotreba materiálu | - | - |
| Ostatné pokuty a penále | 1 723 | - |
| Finančné náklady, z toho: | 6 816 752 | 910 806 |
| Úroky z vydaných dlhopisov | 4 090 102 | 409 035 |
| Kurzové straty | 245 588 | - |
| Náklady na derivátové operácie | 30 806 | - |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť | 2 446 495 | 501 139 |
| Bankové poplatky | 3 761 | 632 |

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. a právneho poradenstva od spoločnosti Dentos Europe CS LLP, organizačná zložka.

Úroky vo výške 4 090 102 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 2 446 495 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov. Suma 3 761 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežných bankových účtov v Privatbanke, a.s. a Komerční banke, a.s.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022

13. DANE Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2022 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Informácie o daniach z príjmov

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | |
|---|-----------------------|----------|---------|--|---------|---------|
| | Základ dane | Daň | Daň v % | Základ dane | Daň | Daň v % |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho: | 331 784 | X | X | 925 022 | X | X |
| Teoretická daň | X | 69 675 | 21 % | X | 194 255 | 21 % |
| Daňovo neuznané náklady | 20 464 | 4 297 | 21 % | 4 169 | 875 | 21 % |
| Výnosy nepodliehajúce dani | (51 270) | (10 767) | 21 % | (9) | (2) | 21 % |
| Umorenie daňovej straty | - | - | 21 % | - | - | 21 % |
| Spolu | 300 978 | 63 205 | 21 % | 925 182 | 195 128 | 21 % |
| Odpočítanie v minulosti zaplatenej daňovej licencie | X | - | X | X | - | X |
| Splatná daň z príjmov | X | 63 205 | X | X | 195 128 | X |
| Zrážková daň z bankových úrokov | 46 683 | 8 870 | 19 % | 9 | 2 | 19 % |
| Odložená daň z príjmov | X | - | X | X | - | X |
| Celková daň z príjmov | X | 72 075 | X | X | 195 130 | X |

14. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva a ani žiadne podsúvahové položky.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2022 daňové priznania spoločnosti za roky 2017 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

15. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria členovia štatutárneho orgánu, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022**

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

| Spriaznená osoba | Kód druhu obchodu | Hodnotové vyjadrenie obchodu | |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| | | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Penta Investments, s. r. o. | záväzky | - | 809 |
| Penta Investments, s. r. o. | náklady - služby v skupine | - | 2 925 |
| PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z. | záväzky | 15 016 | - |
| PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z. | náklady - služby v skupine | 18 392 | - |
| Privatbanka, a.s. | bankové účty | 3 700 012 | 354 831 |
| Privatbanka, a.s. | výnosové úroky | 47 101 | 9 |
| Privatbanka, a.s. | bankové poplatky | 2 304 | 632 |
| Privatbanka, a.s. | ostatné finančné náklady | 2 447 367 | 501 139 |
| Privatbanka, a.s. | záväzky | 96 209 | 148 236 |
| Penta Investments Limited | úver (istina + nesplatený úrok) | - | - |
| Penta Investments Limited | výnosové úroky z pôžičky | - | 1 024 051 |
| Penta Real Estate Holding Limited | úver (istina + nesplatený úrok) | 191 605 013 | 56 550 253 |
| Penta Real Estate Holding Limited | pohľadávka – poplatok za úver | 943 102 | 136 692 |
| Penta Real Estate Holding Limited | finančné výnosy - poplatok za úver | 2 324 176 | 498 322 |
| Penta Real Estate Holding Limited | výnosové úroky z pôžičky | 4 638 692 | 337 317 |

16. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.