



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
Z AUDITU ČÁSTI FINANČNÍCH
VÝKAZŮ SPOLEČNOSTI**

Penta RE Funding II, s.r.o.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi a statutárnímu orgánu společnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

I. ZPRÁVA O AUDITU ČÁSTI FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Výrok

Provedli jsme audit části finančních výkazů společnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (dále jen „Společnost“), která obsahuje výkaz peněžních toků za roky končící 31. prosincem 2024, k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 a popis významných příslušných účetních zásad a metod.

Podle našeho názoru poskytuje přiložená část finančních výkazů pravdivý a věrný obraz peněžních toků Společnosti za roky končící 31. prosincem 2024 a 31. prosincem 2023 podle zákona č. 431/2002 Z.z. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (International Standards on Auditing, ISA). Naše odpovědnost podle těchto standardů je uvedena v odstavci *Odpovědnost auditora za audit v části finančních výkazů*. Jsme nezávislí na Společnosti v souladu s ustanoveními zákona č. 423/2015 o statutárním auditu a o změně a doplnění zákona č. 431/2002 Z. z. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o statutárním auditu“) týkajících se etiky, včetně Etického kodexu auditora, relevantních pro náš audit účetní závěrky, a splnili jsme i ostatní požadavky těchto ustanovení týkajících se etiky. Jsme přesvědčeni, že auditní důkazy, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro náš výrok.

Jiná skutečnost

Audit části finančních výkazů byl proveden v souvislosti s požadavky nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu.

Tato část finančních výkazů se vztahuje k účetním závěrkám Společnosti za roky končící 31. prosincem 2023 a 31. prosincem 2024, k nimž jsme vydali auditorské zprávy bez výhrad dne 27. března 2024 a 17. března 2025.

Odpovědnost statutárního orgánu a osob pověřených správou za tuto část finančních výkazů

Statutární orgán je odpovědný za sestavení této části účetní závěrky tak, aby poskytovala pravdivý a věrný obraz v souladu se zákonem o účetnictví, a za ty interní kontroly, které považuje za nezbytné k sestavení části účetní závěrky, která neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby.



Při sestavování části finančních výkazů je statutární orgán odpovědný za posouzení schopnosti Společnosti pokračovat nepřetržitě ve své činnosti, za popsání skutečností týkajících se pokračování činnosti, je-li to nutné, a za použití předpokladu pokračování činnosti v účetnictví, ledaže by měl v úmyslu Společnost zlikvidovat nebo ukončit její činnost, nebo by neměl jinou realistickou možnost než tak učinit.

Osoby pověřené řízením jsou odpovědné za dohled nad procesem finančního výkaznictví Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit části finančních výkazů

Naší odpovědností je získat přiměřenou jistotu, že daná část finančních výkazů jako celek neobsahuje významné nesprávnosti, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, a vydat auditorskou zprávu včetně výroku. Přiměřená jistota představuje vysoký stupeň jistoty, ale není zárukou toho, že audit provedený v souladu s mezinárodními auditorskými standardy vždy odhalí významné nesprávnosti, pokud existují. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyby a jsou považovány za významné, pokud by se dalo důvodně očekávat, že by jednotlivě nebo souhrnně mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí uživatelů učiněná na základě této části finančních výkazů.

V rámci auditu provedeného v souladu s mezinárodními auditorskými standardy uplatňujeme během celého auditu odborný úsudek a zachováváme profesionální skepticismus. Kromě toho:

- Identifikujeme a posuzujeme rizika významné nesprávnosti části finančních výkazů, ať už v důsledku podvodu nebo chyby, navrhujeme a provádíme auditorské postupy reagující na tato rizika a získáváme auditorské důkazy, které jsou dostatečné a vhodné k poskytnutí základu pro náš výrok. Riziko, že neodhalíme významné nesprávnosti v důsledku podvodu, je vyšší než toto riziko v důsledku chyby, protože podvod může zahrnovat tajnou dohodu, falšování, úmyslné opomenutí, nepravdivé prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznamujeme se s interními kontrolami relevantními pro audit, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné za daných okolností, nikoli však za účelem vyjádření názoru na účinnost interních kontrol Společnosti.
- Posuzujeme vhodnost použitých účetních zásad a metod a přiměřenost účetních odhadů a uvedení souvisejících informací, které provedl statutární orgán.
- Vydáváme závěr o tom, zda statutární orgán v účetnictví správně uplatňuje předpoklad trvání podniku, a na základě získaných auditorských důkazů závěr o tom, zda existuje významná nejistota související s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly významně zpochybnit schopnost Společnosti trvale pokračovat v činnosti. Pokud dojdeme k závěru, že významná nejistota existuje, jsme povinni v naší zprávě auditora upozornit na související informace uvedené v části finančních výkazů nebo, pokud jsou tyto informace nedostatečné, upravit náš názor. Naše závěry vycházejí z auditorských důkazů získaných k datu vydání naší auditorské zprávy. Budoucí události nebo okolnosti však mohou způsobit, že Společnost přestane pokračovat v nepřetržité činnosti.

- Posuzujeme celkovou prezentaci, strukturu a obsah finančních výkazů, včetně informací v ní uvedených, jakož i to, zda část finančních výkazů zachycuje uskutečněné transakce a události způsobem, který vede k jejich věrnému zobrazení.

Se statutárním orgánem komunikujeme mimo jiné o plánovaném rozsahu a harmonogramu auditu a o významných zjištěních auditu, včetně všech významných nedostatků vnitřní kontroly, které během našeho auditu zjistíme.

V Bratislavě, 8. srpna 2025

[nečitelný podpis]
Ing. Stanislav KUBALA
Licence UDVA č. 1062

[otisk kulatého razítka]

Jménem auditorské
společnosti
BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská
republika
Licence UDVA č. 339

[otisk kulatého razítka]

IČO

4	5	9	7	1	4	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	3	1	7	3	0	6	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Penta RE Funding II, s. r. o.

Část finančních výkazů společnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (dále jen „společnost“), která obsahuje výkaz peněžních toků za roky končící 31. prosincem 2024, 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022, byla sestavena podle zákona č. 431/2002 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, za předpokladu nepřetržitého trvání její činnosti a je sestavena jako doplňující informace k řádné účetní závěrce za roky končící 31. prosincem 2024 a 31. prosincem 2023.

Přehled peněžních toků byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují:

- hotovost v pokladně,
- peněžní prostředky na běžných bankovních účtech,
- termínované vklady se zbývajícím dobou splatnosti nejvýše tři měsíce od data jejich pořízení,
- a další vysoce likvidní investice, které jsou snadno převoditelné na známou peněžní částku a nesou pouze nevýznamné riziko změny hodnoty.

Peněžní ekvivalenty jsou klasifikovány jako **krátkodobá finanční aktiva** a jsou vykazovány v rozvaze v **nominální hodnotě**.

Peněžní prostředky a jejich ekvivalenty se používají také pro účely sestavení **výkazu peněžních toků**.

Důvod sestavení výkazu peněžních toků:

Část finančních výkazů byla vypracována v souvislosti s požadavky nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES.

IČO 4 5 9 7 1 4 2 1

DIČ 2 0 2 3 1 7 3 0 6 4

Penta RE Funding II, s. r. o.

Název položky	Označení	Skutečnost v eurech		
		2024	2023	2022
Peněžní toky z provozní činnosti				
Z/S	Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním daní z příjmů (+/-)	1 073 063	945 028	331 784
A.1.	Nepeněžní operace ovlivňující výsledek hospodaření z běžné činnosti před zdaněním daní z příjmů (+/-)	(889 924)	(136 927)	(744 409)
	Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku (+)	-	-	-
	Odpis opravné položky k nabytému majetku (+/-)	-	-	-
	Změna stavu rezerv (+/-)	219	144	336
	Změna stavu opravných položek (+/-)	-	-	-
	Změna stavu časového rozlišení nákladů a výnosů (+/-)	134	283	(417)
	Dividendy a jiné podíly na zisku zaúčtované do výnosů (-)	-	-	-
	Úroky zaúčtované do nákladů (+)	9 079 165	7 482 830	4 090 102
	Úroky zaúčtované do výnosů (-)	(9 964 460)	(8 288 135)	(4 685 793)
	Kurzový zisk/ztráta vypočítaný z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k dnu, ke kterému se sestavuje účetní závěrka (-/+)	-	-	-
	Výsledek z prodeje dlouhodobého majetku, s výjimkou majetku, který je považován za peněžní ekvivalent (+/-)	-	-	-
	Ostatní nepeněžní položky (+/-)	(4 982)	667 951	(148 637)
A.2.	Vliv změn stavu pracovního kapitálu na výsledek hospodaření z běžné činnosti	(87 965)	(22 264)	(38 824)
	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (-/+)	-	-	-
	Změna stavu závazků z provozní činnosti (+/-)	(87 965)	(22 264)	(38 824)
	Změna stavu zásob (-/+)	-	-	-
	Peněžní toky z provozní činnosti s výjimkou příjmů a výdajů, které jsou uvedeny samostatně v jiných částech přehledu peněžních toků (+/-), (součet Z/S+A.1.+A.2.)	95 174	785 837	(451 449)
	Přijaté úroky (+)	9 544 051	8 289 710	3 713 709
	Výdaje na zaplacené úroky (-)	(8 658 756)	(7 484 405)	(3 118 018)
	Příjmy z dividend a jiných podílů na zisku (+)	-	-	-
	Výdaje na vyplacené dividendy a jiné podíly na zisku (-)	-	-	-
	Výdaje na daň z příjmů účetní jednotky (-/+)	(193 798)	53 235	(2 245)
	Příjmy mimořádného rozsahu nebo výskytu související s provozní činností (+)	-	-	-
	Výdaje mimořádného rozsahu nebo výskytu související s provozní činností (-)	-	-	-
A.	Císte peněžní toky z provozní činnosti	786 671	1 644 377	141 997
Peněžní toky z investiční činnosti				
	Výdaje na pořízení dlouhodobých cenných papírů a podílů v jiných účetních jednotkách, s výjimkou cenných papírů, které se považují za peněžní ekvivalenty, a cenné papíry určené k prodeji nebo k obchodování (-)	-	-	-
	Výnosy z prodeje dlouhodobých cenných papírů a podílů v jiných účetních jednotkách, s výjimkou cenných papírů, které se považují za peněžní ekvivalenty, a cenných papírů určených k prodeji nebo k obchodování (+)	-	-	-
	Výdaje na dlouhodobé půjčky poskytnuté účetní jednotkou jiné účetní jednotce, která je součástí konsolidovaného celku (-)	(63 526 129)	(60 283 553)	16 717 418
	Příjmy ze splácení dlouhodobých úvěrů poskytnutých účetní jednotkou jiné účetní jednotce, která je součástí konsolidovaného celku (+)	31 029 526	66 360 293	(152 578 587)
	Výdaje na dlouhodobé úvěry poskytnuté účetní jednotkou třetím osobám, s výjimkou dlouhodobých úvěrů poskytnutých účetní jednotce, která je součástí konsolidovaného celku (-)	-	-	-
	Příjmy ze splácení úvěrů poskytnutých účetní jednotkou třetím osobám, s	-	-	-
B.	Císte peněžní toky z investiční činnosti	(32 496 603)	6 076 740	(135 861 169)
Peněžní toky z finanční činnosti				
C.1.	Peněžní toky ve vlastním kapitálu	-	-	10 000 000
	Výnosy z upsaných akcií a obchodních podílů (+)	-	-	10 000 000
	Příjmy z dalších vkladů do vlastního kapitálu společníky (+)	-	-	-
	Přijaté peněžní dary (+)	-	-	-
	Příjmy z úhrady ztráty společníky (+)	-	-	-
	Výdaje na pořízení nebo zpětný odkup vlastních akcií a vlastních obchodních	-	-	-
	Výdaje spojené se snížením fondů vytvořených účetní jednotkou (-)	-	-	-
	Výdaje na výplatu podílu na vlastním kapitálu společníkům účetní jednotky (-)	-	-	-
	Výdaje z jiných důvodů související se snížením vlastního kapitálu (-)	-	-	-
C.2.	Peněžní toky z dlouhodobých a krátkodobých závazků	30 091 546	(9 831 446)	128 948 163
	Výnosy z emise dluhových cenných papírů (+)	69 772 450	45 444 208	152 131 746
	Výdaje na splacení závazků z dluhových cenných papírů (-)	(39 680 904)	(55 275 654)	(23 183 583)
	Příjmy z úvěrů (+)	-	-	-
	Výdaje na splacení úvěrů (-)	-	-	-
	Příjmy z přijatých úvěrů (+)	-	-	-
	Výdaje na splacení úvěrů (-)	-	-	-
	Výdaje na splacení závazků z finančního leasingu (-)	-	-	-
	Výnosy z ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazků vyplývajících z finanční činnosti účetní jednotky (+)	-	-	-
	Výdaje na splacení ostatních dlouhodobých a krátkodobých závazků vyplývajících z finanční činnosti účetní jednotky (-)	-	-	-
	Výdaje na zaplacené úroky (-)	-	-	-
	Výdaje na vyplacené dividendy a jiné podíly na zisku (-)	-	-	-
	Náklady související s deriváty, s výjimkou těch, které jsou určeny k prodeji nebo k	227 507	(15 262)	118 660
C.	Císte peněžní toky z finanční činnosti	30 319 053	(9 846 708)	139 066 823
D.	Císte zvýšení nebo císte snížení peněžních prostředků a peněžních	(1 390 879)	(2 125 591)	3 347 651
E.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 577 239	3 702 830	355 179
F.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období před zohledněním kurzových rozdílů vypočtených k datu sestavení účetní závěrky (+/-)	186 360	1 577 239	3 702 830
G.	Kurzové rozdíly vyčíslené u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k datu, k němuž se sestavuje účetní závěrka (+/-)	-	-	-
H.	Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období upravený o kurzové rozdíly vyčíslené k datu, ke kterému se sestavuje účetní závěrka (+/-) (součet D + E + G)	186 360	1 577 239	3 702 830