

Alto Funding 2, s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným registrovaná v Slovenskej republike)

**Dlhopisový program vo výške do 50 000 000 EUR
pre dlhopisy zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti**

Alto Investments j. s. a.

(jednoduchá spoločnosť na akcie registrovaná v Slovenskej republike)

Tento dokument predstavuje dodatok (ďalej len **Dodatok**) pripravený podľa článku 23 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), k základnému prospektu zo dňa 22. januára 2025, ktorý bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. 100-000-839-033 / NBS1-000-106-073 zo dňa 4. februára 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. februára 2025 (ďalej len **Základný prospekt**).

Základný prospekt vypracoval emitent, spoločnosť Alto Funding 2, s. r. o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, LEI: 097900CAKA0000232387, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B, LEI: 097900CAKA0000099206 (ďalej len **Ručiteľ**), ktorá je materskou spoločnosťou skupiny Alto (ďalej len **Skupina Alto** alebo **Skupina**) (ďalej len **Program**).

Tento Dodatok je súčasťou Základného prospektu a musí byť čítaný spolu a v súvislosti so Základným prospektom.

Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré nie sú definované v tomto Dodatku, majú význam uvedený v Základnom prospekte.

Predmetom tohto Dodatku je (i) aktualizácia časti 4. Základného prospektu „**Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu**“, časti 5. Základného prospektu „**Dostupné dokumenty**“, časti 6. Základného prospektu „**Všeobecné informácie**“, časti 11. Základného prospektu „**Informácie o Emitentovi**“ o hospodárske výsledky Emitenta k 30. júnu 2025 a (ii) aktualizácia časti 12. Základného prospektu „**Informácie o Ručiteľovi**“ o hospodárske výsledky Ručiteľa k 31. decembru 2024 a k 30. júnu 2025.

Tento Dodatok podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska a následnému zverejneniu v zmysle Nariadenia o prospekte.

Tento Dodatok bude prístupný v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta www.altorealestate.sk/investori počas platnosti Základného prospektu.

7. novembra 2025

Základný prospekt sa mení a dopĺňa nasledovne:

I. ČASŤ 4. DOKUMENTY ZAHNRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU sa dopĺňa nasledovne:

Za bod (6) sa pridávajú nasledovné body:

- (7) neauditované individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. júnu 2025 pripravená v súlade so SAS je súčasťou Polročnej finančnej správy Emitenta k 30. júnu 2025 (**Polročná správa Emitenta 2025**) (www.altorealestate.sk/investori/polrocna_sprava_emitenta_6_2025); Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou Polročnej správy Emitenta 2025, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu, ostatné časti Polročnej správy Emitenta 2025, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu formou odkazu, nie sú pre investorov relevantné;
- (8) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2024 pripravená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ je súčasťou Výročnej správy Ručiteľa za rok 2024 (**Výročná správa Ručiteľa 2024**) (http://www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_konsolidacia_12_2024); Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou Výročnej správy Ručiteľa 2024, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu, ostatné časti Výročnej správy Ručiteľa 2024, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu formou odkazu, nie sú pre investorov relevantné;
- (9) auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade so SAS k 31. decembru 2024 (www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_individualna_12_2024); a
- (10) neauditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa pripravená v súlade so SAS k 30. júnu 2025 (http://www.altorealestate.sk/investori/altoinvestments_individualna_06_2025).

II. ČASŤ 5. DOSTUPNÉ DOKUMENTY sa dopĺňa nasledovne:

Za bod (2)(f) sa pridávajú nasledovné body:

- (g) Neauditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. júnu 2025 pripravená v súlade so SAS;
- (h) Auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2024 pripravená v súlade s IFRS;
- (i) Auditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 31. decembru 2024 pripravená v súlade so SAS;
- (j) Neauditovaná individuálna účtovná závierka Ručiteľa k 30. júnu 2025 pripravená v súlade so SAS.

III. ČASŤ 6. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. Text bodu (12) „**Štatutárni audítori Ručiteľa**“ sa dopĺňa nasledovným textom:

Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2024 zostavenú v súlade s IFRS a individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2024 zostavenú v súlade so SAS overil audítor Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 27004/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257.

2. Text bodu (13) „**Údaje overené audítorom**“ sa nahrádza nasledovným textom:

Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 17. decembru 2024 a auditovaných konsolidovaných a individuálnych účtovných závierok Ručiteľa za rok končiaci sa 2022, 2023 a 2024 sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.

IV. ČASŤ 11. INFORMÁCIE O EMITENTOVI sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. V časti 11.5 „**Informácie o trendoch**“ sa nahrádza text v prvom odseku nasledovne:

Od dátumu poslednej zverejnenej neauditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 30. júnu 2025 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii,

obchodnej situácii alebo vyhlídkach Emitenta s výnimkou možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajinu a vysokej inflácie na Slovensku a v krajinách, kde Skupina Alto pôsobí, na finančnú situáciu a hospodárenie Emitenta, pričom tento dopad môže byť významný a negatívny.

2. V časti 11.9 „**Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta**“ sa dopĺňa nasledovný text:

Emitent vyhotovil neauditovanú individuálnu účtovnú závierku k 30. júnu 2025 zostavenú v súlade so SAS.

3. V časti 11.11 „**Významná zmena finančnej situácie Emitenta**“ sa text nahrádza nasledovným textom:

Odo dňa zostavenia neauditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta pripravenej v súlade so SAS k 30. júnu 2025 nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Emitenta.

V. ČASŤ 12. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. V časti 12.1 „**Štatutárni audítori**“ sa text dopĺňa nasledovným textom:

Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa zostavenú v súlade s IFRS a individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa zostavenú v súlade so SAS k 31. decembru 2024, overil audítor Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žižkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 27004/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257. Výroky audítora k oboj účtovným závierkam boli bez výhrad.

2. V časti 12.6 „**Informácie o trendoch**“ sa text prvého odseku nahrádza nasledovným textom:

Od dátumu poslednej zverejnenej auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa k 31. decembru 2024 pripravenej v súlade s IFRS nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok Ručiteľa alebo inej významnej zmene vo finančnej situácii s výnimkou (i) možného negatívneho dopadu vojny na Ukrajinu; (ii) dopadu kolísavých cien vstupov potrebných na výstavbu a správu nehnuteľností a všeobecne rastúcich nákladov; (iii) nestabilného prostredia očakávaných mier výnosnosti a s tým súvisiacimi potenciálnymi rizikami a (iv) významných a negatívnych dopadov súvisiacich s rastúcimi bariérami v oblasti medzinárodného obchodu a hroziacou obchodnou vojnou medzi USA a Európskou úniou, ktorých dopad momentálne Ručiteľ nie je schopný presnejšie kvantifikovať, pričom uvedené riziká môžu mať vplyv negatívny dopad na finančnú situáciu Ručiteľa a výsledky hospodárenia Ručiteľa a Skupiny Alto. Okrem udalostí uvedených vyššie sa nevyskytli žiadne nedávne udalosti, týkajúce sa Emitenta a Ručiteľa, ktoré sú v podstatnom rozsahu relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta a Ručiteľa.

3. V časti 12.10 „**Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa**“ sa text prvých dvoch odsekov časti „**Historické a priebežné finančné údaje**“ nahrádza nasledovným textom:

Za roky končiace 31. decembra 2024, 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 vypracoval Ručiteľ konsolidované účtovné závierky v súlade s IFRS, ktoré boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Ručiteľa. Za roky končiace 31. decembra 2024, 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 vypracoval Ručiteľ tiež individuálne účtovné závierky zostavené v súlade so SAS, ktoré boli overené audítormi. Správy audítora tvoria súčasť týchto účtovných závierok Ručiteľa.

Ručiteľ vypracoval individuálne účtovné výkazy v súlade so SAS k 30. júnu 2024 a neauditovanú individuálnu účtovnú závierku v súlade so SAS k 30. júnu 2025.

4. Text v časti 12.12 „**Významná zmena finančnej situácie Ručiteľa**“ sa nahrádza nasledovným textom:

Odo dňa zostavenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa, pripravenej v súlade s IFRS k 31. decembru 2024, nenastali žiadne významné zmeny alebo skutočnosti vo finančnej alebo v obchodnej situácii Ručiteľa, resp. Skupiny Alto.

VÝRAZNÉ VYHLÁSENIE O PRÁVE NA ODVOLANIE:

- (a) právo na odvolanie sa udeľuje len investorom, ktorí už súhlasili s nákupom alebo upísaním Dlhopisov pred uverejnením tohto Dodatku, a ak v čase, keď sa vyskytol alebo bol zistený nový významný faktor, ako sú informácie uvedené v tomto Dodatku, Dlhopisy ešte neboli dodané investorom;
- (b) vzhľadom na uvedené a v súlade s článkom 23 ods. 2 Nariadenia o prospekte, lehota, počas ktorej investori môžu uplatniť svoje právo na odvolanie vo vzťahu ku všetkým emisiám Dlhopisov pred uverejnením tohto Dodatku už uplynula, keďže všetky ponuky Dlhopisov boli ukončené a príslušné Dlhopisy boli dodané investorom pred uverejnením tohto Dodatku; preto žiadny investor nemá v súvislosti s týmto Dodatkom žiadne právo na odvolanie; a
- (c) v súvislosti s právom na odvolanie alebo inými otázkami môžu investori kontaktovať Emitenta v mieste jeho sídla.

VYHLÁSENIE EMITENTA

Emitent vyhlasuje, že je výhradne zodpovedný za informácie uvedené v tomto Dodatku.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v tomto Dodatku v súlade so skutočnosťou, a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť význam tohto Dodatku.

V Bratislave, dňa 7. novembra 2025.

Alto Funding 2, s. r. o.