

KONEČNÉ PODMIENKY

13. novembra 2025



Alto Funding 2, s. r. o.

Celkový objem Emisie: 10 000 000 EUR

Názov Dlhopisov: Dlhopisy Alto Funding 2028 II

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 22. januára 2025

Emisný kurz: 100,00 %

ISIN: SK4000028403

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa 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**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v objeme do 50 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať 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**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta: www.altorealestate.sk/investori. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím 100-000-839-033 / NBS1-000-106-073 zo dňa 4. februára 2025. Dodatok k Základnému prospektu č. 1 schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím 100-001-008-669 / NBS1-000-115-402 zo dňa 13. novembra 2025.

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

MiFID II riadenie produktu / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci manažér preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom dospel k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**), (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom investičného poradenstva, riadenia portfólia, predaja bez poradenstva a len vykonania služby. Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je, v zmysle pravidiel MiFID II, zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.

Zákaz predaja retailovým investorom vo Veľkej Británii

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) vo Veľkej Británii. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osoba, ktorá je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) retailový klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**); (ii) zákazník v zmysle ustanovení Zákona

o finančných službách a trhoch z roku 2000 (Financial Services and Markets Act 2000, ďalej len **FSMA**) alebo akýchkoľvek iných pravidiel alebo nariadení prijatých na základe FSMA, ktoré implementujú Smernicu (EÚ) 2016/97, kde by zákazník nebol kvalifikovaný ako profesionálny klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe EUWA; alebo (iii) nie kvalifikovaný investor tak, ako je definovaný v článku 2 Nariadenia Veľkej Británie o prospekte.

ČASŤ A: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu s časťou 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ nahrádza emisné podmienky príslušnej emisie Dlhopisov.

1. Základné ustanovenia o Dlhopisoch a práva spojené s Dlhopismi

Názov:	Dlhopisy Alto Funding 2028 II
ISIN:	SK4000028403
FISN:	AltFun2/5.35 BD 20281201
CFI:	DBFGFB
Spoločný kód:	—
Mena:	EUR
Menovitá hodnota:	1 000 EUR
Celkový objem Emisie:	10 000 000 EUR
Dátum Emisie:	1. decembra 2025

6. Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	pevnou úrokovou sadzbou
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	5,35 % p. a.
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	—
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	ročne
Dátum vyplácania úrokových výnosov:	1. decembra príslušného roka
Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	1. decembra 2026
Zobrazovacia stránka:	—
Konvencia:	Act/Act ISDA

7. Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	1. decembra 2028
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.

8. Platobné podmienky

Finančné centrum:	Bratislava
-------------------	------------

ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

9.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Vedúci (spolu) manažéri:	–
Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	Zmluva o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku vo vzťahu k Dlhopisom, druhej emisie v rámci dlhopisového programu Emitenta vo výške do 50 000 000 EUR, ktorá bude uzatvorená medzi Emitentom a Vedúcim manažérom pred Dátumom začiatku ponuky
Typ ponuky:	verejnou ponukou v Slovenskej republike
Ponuka je určená:	fyzickým osobám alebo právnickým osobám
Dátum začiatku ponuky:	20. novembra 2025
Dátum ukončenia ponuky:	1. decembra 2025
Dátum ukončenia predĺženej ponuky:	–
Emisný kurz:	100,00 %
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	–
Výnos do splatnosti:	4,983 % p. a.
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	9 900 000 EUR
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	do 1,00 % z objemu Emisie (táto provízia je hradená Emitentom Vedúcemu manažérovi)
Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach:	Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiach).
Minimálna a maximálna výška objednávky:	–
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov.
Spôsob uspokojovania objednávok:	Investori do Dlhopisov budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.
Právo odmietnuť objednávky:	Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.

9.2 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	–
Opis iných záujmov:	Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúceho manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol niektorým členom skupiny Ručiteľ'a ako banka.
Stabilizačný manažér:	V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažéra žiadny subjekt.
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	–

V Bratislava dňa 13. novembra 2025.

Juraj Šturdík
konateľ
Alto Funding 2, s. r. o.

Milan Ivančík
konateľ
Alto Funding 2, s. r. o.