

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.

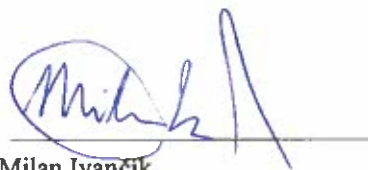
9.2 Dodatočné informácie

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.

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 22. januára 2025 (ďalej len **Prospekt**), v znení Dodatku č. 1 zo dňa 7. novembra 2025 (**Dodatok č. 1**), ktoré boli vypracované v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške do 50 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti Alto Funding 2, s. r. o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, LEI: 097900CAKA0000232387, zapísanej v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 183691/B (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Alto Investments j. s. a. (**Ručiteľ**).

Akkoľvek rozhodnutie investora investovať do dlhových cenných papierov (**Dlhopisy**) by malo vychádzať z posúdenia Prospektu ako celku, vrátane Konečných podmienok.

V prípade podania žaloby na súd týkajúcej sa údajov obsiahnutých v Prospekte môže byť žalujúci investor povinný znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.

Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré Súhrn vrátane jeho prekladu (ak bude takýto preklad Emitentom vyhotovený) predložili, ale len ak je tento Súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu, alebo neobsahuje a neposkytuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do Dlhopisov.

Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy Alto Funding 2028 II SK4000028403
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	Alto Funding 2, s. r. o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 668 970, webové sídlo: www.altorealestate.sk/investori . Telefónne číslo: +421 2 44 455 111
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: info@nbs.sk , telefónne číslo: +421 2 5787 1111 (NBS)
Dátum schválenia Prospektu:	Prospekt schválený rozhodnutím NBS zo dňa 4. februára 2025 Dodatok č. 1 schválený rozhodnutím NBS zo dňa 13. novembra 2025

B. 1 Kľúčové informácie o Emitentovi

Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma:	Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Emitent je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydávania dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny Alto.
Hlavný spoločník:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť Alto Real Estate j. s. a.
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Juraj Šturdík Adam Polák Milan Ivančík

Auditor:	Audítorom účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 17. decembru 2024 je spoločnosť D.P.F., spol. s r.o.
----------	--

Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:	<table><tr><td>Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)</td><td>17.12.2024 (auditované)</td><td>30.6.2025 (neauditované)</td></tr><tr><td>Čistý obrat</td><td>0</td><td>251 873</td></tr><tr><td>Náklady na hospodársku činnosť</td><td>1 776</td><td>51 904</td></tr><tr><td>Náklady na finančnú činnosť</td><td>0</td><td>410 498</td></tr><tr><td>Výsledok hospodárenia po zdanení</td><td>- 1 776</td><td>- 24 095</td></tr></table>	Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)	17.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)	Čistý obrat	0	251 873	Náklady na hospodársku činnosť	1 776	51 904	Náklady na finančnú činnosť	0	410 498	Výsledok hospodárenia po zdanení	- 1 776	- 24 095
Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)	17.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)														
Čistý obrat	0	251 873														
Náklady na hospodársku činnosť	1 776	51 904														
Náklady na finančnú činnosť	0	410 498														
Výsledok hospodárenia po zdanení	- 1 776	- 24 095														
Súvaha:	<table><tr><td>Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)</td><td>17.12.2024 (auditované)</td><td>30.6.2025 (neauditované)</td></tr><tr><td>Finančné účty</td><td>3 000 000</td><td>59 171</td></tr><tr><td>Spolu majetok</td><td>3 000 000</td><td>18 250 737</td></tr><tr><td>Spolu vlastné imanie a záväzky</td><td>3 000 000</td><td>18 250 737</td></tr></table>	Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	17.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)	Finančné účty	3 000 000	59 171	Spolu majetok	3 000 000	18 250 737	Spolu vlastné imanie a záväzky	3 000 000	18 250 737			
Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	17.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)														
Finančné účty	3 000 000	59 171														
Spolu majetok	3 000 000	18 250 737														
Spolu vlastné imanie a záväzky	3 000 000	18 250 737														
Výkaz peňažných tokov:	<table><tr><td>Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)</td><td>17.12.2024 (auditované)</td><td>30.6.2025 (neauditované)</td></tr><tr><td>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</td><td>0</td><td>- 145 822</td></tr><tr><td>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</td><td>0</td><td>- 17 800 000</td></tr><tr><td>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</td><td>3 000 000</td><td>15 005 000</td></tr><tr><td>Peňažné prostriedky na konci obdobia</td><td>3 000 000</td><td>59 171</td></tr></table>	Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)	17.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0	- 145 822	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	- 17 800 000	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 000 000	15 005 000	Peňažné prostriedky na konci obdobia	3 000 000	59 171
Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade so SAS (v EUR)	17.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)														
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0	- 145 822														
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	- 17 800 000														
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 000 000	15 005 000														
Peňažné prostriedky na konci obdobia	3 000 000	59 171														

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Alto;
- Riziko likvidity;
- Riziko krízy Emitenta a právnej úprave o kríze a riziko dočasnej ochrany.

B. 2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	Alto Investments j. s. a., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 633 788, LEI: 097900CAKA0000099206, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka číslo: 226/B
Právna forma:	Ručiteľ je jednoduchá spoločnosť na akcie, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je materskou holdingovou spoločnosťou Skupiny Alto. Ručiteľ pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike. Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa sú činnosti v oblasti developmentu a správy nehnuteľností. Ručiteľ vlastní 2 subholdingové spoločnosti – Alto Real Estate j. s. a. a Alto Property j. s. a. Spoločnosť Alto Real Estate zastrešuje fungovanie spoločností, ktoré sú vo fáze developmentu (Skupina Alto Real Estate) a spoločnosť Alto Property j. s. a. podniká v oblasti správy a manažmentu dlhodobých investícií v realitách a vlastní a prevádzkuje dokončené projekty vo fáze „investment“ (Skupina Alto Property).

	Skupina Alto Real Estate pôsobí v oblasti rezidenčného developmentu, jej projekty sa vyznačujú modernou, atraktívnou, nadčasovou a udržateľnou architektúrou z tvorby uznávaných svetových a lokálnych ateliérov. Projektmi Skupiny Alto Real Estate sú SKY PARK 4. veža, SKY PARK Tower, SKY PARK Square, FLORIAN a STORE.TO. Skupina Alto Property vykonáva prostredníctvom interných tímov aktívny manažment budov, ktoré sú vlastnené Skupinou Alto. Projektmi Skupiny Alto Property sú Digital Park, SKY PARK Offices, CBC 345 a Jurkovičova Tepláreň.
Hlavný akcionár:	Ručiteľ je priamo vlastnený a ovládaný pánom Jozefom Oravkinom, ktorý vlastní kmeňové akcie s podielom 87,61 % na základnom imaní a 100,00 % podiel na hlasovacích právach Emitenta. Akcie s osobitnými právami (typu B – bez hlasovacích práv), ktoré predstavujú 12,39 % podiel na základnom imaní vlastní aj manažment a kľúčoví zamestnanci Skupiny Alto.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Mgr. Jozef Oravkin (predseda) Ing. Rastislav Valovič, PhD. (podpredseda) Ing. Ján Bryndza (člen) Juraj Šturdík (člen)
Audítora:	Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2022 zostavenú v súlade s IFRS a individuálnu účtovnú závierku Ručiteľa k 31. decembru 2022 zostavenú v súlade so SAS overil audítora BDO Audit, spol. s r. o. Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024, zostavené v súlade s IFRS a individuálne účtovné závierky Ručiteľa k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024, zostavené v súlade so SAS, overil audítora Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.

Aké sú hlavné finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:	Konsolidovaný výkaz o komplexnom výsledku hospodárenia pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	34 965	31 529
	Výnosy z predaja hotových výrobkov	61 157	499
	Zmena stavu hotových výrobkov	- 37 954	- 327
	Náklady na predané pozemky	- 3 367	0
	Spotreba materiálu a energie	- 4 281	- 4 166
	Osobné náklady	- 5 113	- 4 871
	Nakupované služby	- 12 460	- 11 149
	Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	2 865	6 617
	Ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	2 734	1 903
	Odpisy	- 517	- 411
	Ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	- 10 665	- 10 925
	Zisk pred zdanením	27 364	8 699
	Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Čistý obrat	3 111 183	15 151 008
	Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
	Náklady na hospodársku činnosť	260 890	154 648
	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 260 890	- 154 648
	Pridaná hodnota	- 248 528	- 151 696
	Výnosy z finančnej činnosti	3 111 183	15 151 007
	Náklady na finančnú činnosť	4 236 123	3 341 909
	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 1 124 940	11 809 098
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 1 385 830	11 654 450
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 1 496 870	11 595 851

	Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade so SAS (v EUR)	30.6.2025 (neauditované)	30.6.2024 (neauditované)
	Čistý obrat	2 044 274	1 498 414
	Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
	Náklady na hospodársku činnosť	141 553	81 531
	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 141 553	- 81 531
	Pridaná hodnota	- 131 427	- 76 949
	Výnosy z finančnej činnosti	2 044 274	1 498 414
	Náklady na finančnú činnosť	2 231 471	1 885 061
	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 187 197	- 386 647
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 328 750	- 468 178
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 400 217	- 495 442
Súvaha:	Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Neobežný majetok	492 221	475 444
	Obežný majetok	187 724	203 547
	AKTÍVA	679 945	678 991
	Vlastné imanie	297 185	283 249
	Dlhodobé záväzky	285 677	329 562
	Krátkodobé záväzky	97 083	66 180
	Záväzky celkom	382 760	395 742
	ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE	679 945	678 991
	Individuálna súvaha pripravená v súlade so SAS (v EUR)	30.6.2025 (neauditované)	31.12.2024 (auditované)
	SPOLU MAJETOK	277 571 672	273 916 328
	Neobežný majetok	246 112 222	273 997 519
	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
	Dlhodobý hmotný majetok	0	0
	Dlhodobý finančný majetok	246 112 222	273 997 519
	Obežný majetok	31 444 770	7 933 745
	Krátkodobé pohľadávky	9 907 077	5 237 437
	Finančné účty	21 537 693	2 696 308
	Časové rozlíšenie	14 680	6 565
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	277 571 672	273 916 328
	Vlastné imanie	204 469 316	214 674 483
	Základné imanie	10 490 000	1 810 000
	Emisné ážio	0	0
	Ostatné kapitálové fondy	156 876 000	173 076 000
	Zákonné rezervné fondy	1 521 586	362 000
	Výsledok hospodárenia minulých rokov	35 981 947	27 830 632
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 400 217	11 595 851
	Záväzky	73 099 807	67 262 969
	Dlhodobé záväzky	42 586 580	21 272 960
	Dlhodobé bankové úvery	10 000 000	30 050 000
	Krátkodobé záväzky	20 454 452	15 293 773
	Krátkodobé rezervy	58 775	80 868
	Bežné bankové úvery	0	565 368
	Časové rozlíšenie	2 549	377
Výkaz peňažných tokov:	Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	60 963	4 001
	Peňažné toky z investičnej činnosti	- 1 985	4 401
	Peňažné toky z finančnej činnosti	- 30 841	18 047
	Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	76 220	48 083

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa?

- Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi, retailovými priestormi a priestormi pre logistiku;
- Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Alto;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku;
- Skupina Alto je vystavená rizikám vo vzťahu k jej aktivitám súvisiacim so správou a údržbou budov;
- Skupina Alto získava a predáva nehnuteľnosti a spoločnosti s cieľom optimalizovať kvalitu svojho portfólia a preto je vystavená rizikám súvisiacim s akvizíciami a predajmi nehnuteľností;
- Skupina Alto je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania;
- Skupina Alto je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia.

Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov je: nepodriadené a zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy Alto Funding 2028 II, ISIN: SK4000028403.
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene euro (EUR). Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 10 000 000 EUR, počet vydaných cenných papierov: 10 000. Emitent si vyhradzuje právo navýšiť emisiu (tap) prostredníctvom novej tranže/tranží, ktoré budú mať rovnaký ISIN ako pôvodná emisía. Splatnosť: 1. decembra 2028
Výplata úrokov:	5,35 % p. a., ročne, Act/Act ISDA, výnos do splatnosti: 4,983 % p. a. (po započítaní poplatkov)
Výplata Dlhopisov:	Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne práva na ich výmenu za akékoľvek iné cenné papiere a ani žiadne predkupné práva (práva na prednostné upísanie) na akékoľvek cenné papiere. Majiteľ Dlhopisov má v súlade s Podmienkami (ako je tento pojem definovaný v Prospekte) právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný v Prospekte) a práva vyplývajúce z Ručenia. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.
Status záväzkov:	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré

	môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
Obmedzenie prevoditeľnosti:	Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?

Burza:	Emitent podá žiadosť na Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054 o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.
--------	---

Existuje záruka spojená s Dlhopismi?

Povaha a rozsah záruky:	Závazky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky 13 300 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,33-násobku menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
-------------------------	---

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy?

– Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou; – Inflácia; – Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu; – Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené.	
--	--

C. Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu

Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do Dlhopisov?

Všeobecné podmienky a predpokladané lehoty ponuky:	Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike. Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám od 20. novembra 2025 do 1. decembra 2025, pričom Dátum vysporiadania bude 1. decembra 2025 (Dátum Emisie). Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra (ako je definovaný nižšie). Minimálna ani maximálna výška objednávky nebola stanovená. Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené. Emisný kurz: 100,00 %
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	Poplatky v súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z objemu upísaných Dlhopisov.

Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?

Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie požiada Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 601/B (Vedúci manažér).
---	--

Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?

Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 9 900 000 EUR bude použitý na financovanie bežných prevádzkových a investičných potrieb Emitenta a/alebo Skupiny Alto.
Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bude uzatvorená pred začiatkom ponuky.
Konflikty 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.

[Táto strana je zámerne prázdna.]