



Vymedzenie cieľového trhu podľa čl. 9 a 10 delegovanej smernice Komisie (EÚ) 2017/593 a podľa usmernení ESMA k požiadavkám MiFID II na product governance pre finančný produkt - Projektové dlhopisy Log Sympatia

Emitentom finančného nástroja je Log Sympatia Holding a.s., IČO 08 659 630, so sídlom Příkop 843/4, 602 00 Brno, Česká republika. Sympatia Financie, o.c.p., a.s. poskytuje pri emisii investičnú službu umiestňovanie finančných nástrojov bez pevného záväzku podľa § 6 ods. 1 písm. g) zákona č. 566/2001 Z. z. a vedľajšiu službu súvisiacu s upisovaním finančných nástrojov, a zároveň finančný nástroj distribuuje vlastným klientom. Vo vzťahu k tomuto vymedzeniu cieľového trhu vystupuje ako spolutvorca a distribútor. Emitent a Sympatia Financie sú osoby majetkovo a personálne prepojené, čo zakladá konflikt záujmov opísaný v dokumente Informácia o konflikte záujmov.

Verzia dokumentu: v01, dátum 18.8.2026. Dokument sa preskúmava najmenej raz ročne a vždy pri každej novej emisii, pri podstatnej zmene parametrov emisie, pri zmene likvidity finančného nástroja a pri zmene finančnej situácie emitenta.

Základné informácie:

- Mena: EUR,
- Typ finančného nástroja: podnikový dlhopis bez kupónu, teda zero kupónový dlhopis. Klient počas držby nedostáva žiadny priebežný výnos, celý výnos je tvorený rozdielom medzi cenou nadobudnutia a menovitou hodnotou vyplatenou pri splatnosti,
- Prijatie na obchodovanie: emisie LSH I, LSH II a LSH III so splatnosťou 6.12.2027 sú prijaté na obchodovanie na burze cenných papierov od 10.6.2024 v rozsahu dovtedy emitovaných cenných papierov. Po ukončení emisného obdobia 17.7.2026 bolo na burzu odoslané oznámenie o výške emisie. Emisie LSH 7% 12/2029, LSH 8% 12/2029 a LSH 9% 12/2029 zatiaľ nie sú prijaté na obchodovanie na Bratislavskej burze cenných papierov. Emitent ani Sympatia Financie zatiaľ nepožiadali Burzu o prijatie týchto dlhopisov na obchodovanie. Táto žiadosť bude Burze doručená najneskôr v priebehu roka 2028.
- Odporúčaný investičný horizont: do splatnosti príslušnej emisie. Držba kratšia než jeden rok sa neodporúča aj vzhľadom na daňový režim, daňové posúdenie konkrétneho klienta však patrí daňovému poradcovi a spoločnosť ho neposkytuje,
- Minimálna výška investície je určená emisnými podmienkami a konečnými podmienkami každej emisie a je pre jednotlivé emisie rôzna, od jedného kusa s menovitou hodnotou 1 000 EUR až po emisie s menovitou hodnotou jedného kusa 100 000 EUR alebo s minimálnym odberom 1000 kusov. Záväzný údaj pre konkrétnu emisiu je v jej konečných podmienkach a v dokumente s kľúčovými informáciami.



Komu je produkt určený – cieľový trh

Typ klienta: neprofesionálny klient a profesionálny klient. Produkt sa neponúka oprávneným protistranám.

Znalosti a skúsenosti: klient so základnými alebo vyššími znalosťami o dlhopisoch, ktorý rozumie rozdielu medzi dlhopisom a vkladom, rozumie kreditnému riziku emitenta a rozumie tomu, že zero kupónový dlhopis nevypláca počas držby žiadny priebežný výnos.

Finančná situácia so zameraním na schopnosť znášať straty: klient, ktorý je schopný znášať stratu celej investovanej sumy bez vplyvu na svoju životnú úroveň, a ktorý investuje prostriedky, ktoré nepotrebuje na pokrytie bežných potrieb ani na krátkodobý horizont. Klient má popri tejto investícii dostatočnú finančnú rezervu v likvidnejších produktoch.

Tolerancia rizika a zlučiteľnosť profilu rizika a výnosu: klient s dynamickým vzťahom k riziku. Súhrnný ukazovateľ rizika podľa dokumentu s kľúčovými informáciami je 3 zo 7.

Ciele a potreby klienta: dlhodobé zhodnotenie voľných prostriedkov s horizontom do splatnosti emisie. Produkt nie je vhodný na krátkodobé zhodnotenie ani na tvorbu likvidnej rezervy.

Preferencie klienta v oblasti udržateľnosti: Pri tvorbe, schvaľovaní a distribúcii tohto produktu neboli zohľadňované environmentálne, sociálne a riadiace faktory (ESG). Produkt nesleduje environmentálne alebo sociálne charakteristiky podľa článku 8 nariadenia SFDR a ani nemá cieľ za udržateľné investície podľa článku 9 nariadenia SFDR. Cieľový trh pre tento produkt nebol určovaný s prihliadnutím na preferencie klientov týkajúce sa udržateľnosti. Produkt preto nemusí byť vhodný pre investorov, ktorých investičné ciele zahŕňajú dosahovanie environmentálnych alebo sociálnych charakteristík alebo realizáciu udržateľných investícií.

Produkt je určený investorom, ktorí hľadajú vysoké zhodnotenie investovaných prostriedkov pri mierne zvýšenej miere rizika. Stratégia je zameraná na investorov, ktorí chcú prostriedky investovať jednorazovo ako väčšiu čiastku, alebo chcú investovať pravidelne alebo nepravidelne v menších čiastkach v minimálnej výške investície. Pri dodržaní odporúčaného investičného horizontu je stratégia, pre investora s dynamickým vzťahom k riziku, vhodnou alternatívou k rôznym sporiacim produktom a vďaka daňovej optimalizácii aj k dlhopisovým investičným fondom. Produkt je založený na dlhopisoch, o ktorých predpokladáme, že budú mať nízku likviditu na sekundárnom trhu. Z tohto dôvodu sa tieto dlhopisy oceňujú prevažne teoretickou hodnotou a ich cena nekopíruje pohyby finančných trhov. Prijatie emisie na obchodovanie na burze cenných papierov samo osebe likviditu nezaručuje a klient musí počítať s tým, že finančný nástroj nemusí byť schopný predať pred splatnosťou vôbec alebo len za cenu podstatne nižšiu, než je jeho teoretická hodnota. Investor v tomto Produkte musí mať dostatočné skúsenosti a znalosti, aby dokázal porozumieť jeho rizikám. Z dôvodu očakávanej nižšej likvidity na sekundárnom trhu je tento Produkt určený investorom, ktorí majú dostatočnú finančnú rezervu aj v likvidnejších produktoch.

Ciele produktu Projektové dlhopisy

Cieľom produktu je poskytnúť klientom možnosť dlhodobého investovania voľných finančných prostriedkov s podmienkami, ktoré prekonávajú možnosti bankových depozitných produktov a čistým výnosom výrazne prekonávajú aj štátne dlhopisy určené pre fyzické osoby. Tento produkt umožňuje aj menším investorom participovať na rozvoji veľkých developerských projektov. Výnos Projektových dlhopisov je z dlhodobého hľadiska zaujímavý a ponúka nadštandardné zhodnotenie pri zachovaní udržateľných finančných nákladov na



úspešný rozvoj financovaných developerských projektov. Medzi dôležité ciele produktu patrí aj zvýšenie čistého výnosu pomocou daňovej optimalizácie.

Riziká stratégie

Najväčšie riziká produktu spočívajú v strate nájomcov a zároveň kreditnom riziku, v developerskom riziku, vývoji úrokových mier, inflačnom riziku, a riziku poškodenia nehnuteľností. Riziko straty nájomcov obmedzujeme dlhodobými nájomnými zmluvami, ktoré majú aktuálny vážený priemer neukončenej doby prenájmu cez 9 rokov. Nehnuteľnosti sú prenajímané medzinárodným nájomcom s vysokým kreditným ratingom a portfólio nehnuteľností, a skladba nehnuteľností je aktuálne dostatočne diverzifikovaná. Developerské riziko je aktuálne aj priebežne minimalizované, keďže klienti vstupujú do projektov kde je 235 tis. m² prenajímateľných plôch dokončených a iba 50 tis. vo výstavbe. Samotná výstavba projektu sa navyše začína až po zmluvnom zaviazaní aspoň **60%** prenajímateľnej plochy. Developerské projekty a ich financovanie ovplyvňuje vývoj úrokových sadzieb a inflácie. Riziko inflácie ošetrujeme inflačnými doložkami v nájomných zmluvách a vývoj úrokových sadzieb pomocou strednodobých hedžovacích nástrojov. Nezanedbateľné riziko pri financovaní nájomných nehnuteľností je aj riziko ich poškodenia či už vplyvom poveternostných podmienok alebo iným. Toto riziko udržiavame na nízkej úrovni poistením nehnuteľností.

Negatívny cieľový trh

Negatívny cieľový trh sa vymedzuje po kategóriách. Znalosti a skúsenosti: klient bez akýchkoľvek znalostí a skúseností s dlhopismi. Finančná situácia: klient, ktorý nie je schopný znášať stratu celej investovanej sumy, alebo klient, ktorý investuje prostriedky, ktoré bude potrebovať v horizonte kratšom než splatnosť emisie. Tolerancia rizika: klient s konzervatívnym vzťahom k riziku alebo klient, ktorému vyšiel konzervatívny investičný profil. Ciele a potreby: klient, ktorý požaduje garanciu návratnosti istiny, priebežný príjem alebo možnosť kedykoľvek vystúpiť z investície. Typ klienta: oprávnená protistrana.. Nevhodný je aj klient, ktorý chce investovať prostriedky, ktoré mu jeho finančná situácia nedovoľuje stratiť, alebo plánuje ich využitie v krátkodobom horizonte, pretože očakávame, že produkt bude mať nízku mieru likvidity.

Klientovi patriacemu do negatívneho cieľového trhu sa finančný nástroj nepredáva. Ak by k takému predaju napriek tomu došlo, distribútor to zaznamená, oznámi klientovi a bezodkladne oznámi tvorcovi finančného nástroja.

Predaj klientovi, ktorý nepatrí do pozitívneho cieľového trhu, ale ani do negatívneho, je možný len výnimočne, s odôvodnením a záznamom. Opakované odchýlky sa hlásia tvorcovi finančného nástroja.

Distribučná stratégia

Distribúcia produktu bude prebiehať pomocou digitálneho onboardingu na webových stránkach spoločnosti Sympatia Financie o.c.p., a.s. Distribúcia môže byť podporená primeranými marketingovými nástrojmi. Spoločnosť na distribúciu plánuje využívať aj viazaných, samostatných a podriadených finančných agentov.



Distribúcia prebieha bez poskytovania investičného poradenstva. Poskytovanou investičnou službou je prijatie a postúpenie pokynu a vykonanie pokynu na účet klienta, pričom sa vykonáva posúdenie primeranosti podľa § 73g zákona č. 566/2001 Z. z. Režim execution only sa neuplatňuje.

Odmeňovanie zamestnancov a agentov podieľajúcich sa na distribúcii nesmie byť nastavené tak, aby motivovalo k uprednostňovaniu finančných nástrojov emitentov patriacich do skupiny pred inými finančnými nástrojmi alebo k predaju mimo cieľového trhu.

Distribútor zbiera a vyhodnocuje údaje o predajoch a najmenej raz ročne poskytuje tvorcom finančného nástroja informácie o predaji, o predajoch mimo cieľového trhu a o sťažnostiach klientov k danému finančnému nástroju.