Súhrn

1. Úvod a upozornenia

1.1. Názov a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN) cenných papierov

Názov: LSH 8% 12/2029, ISIN: SK4000028585 (ďalej len „Dlhopis“)

1.2. Identifikačné a kontaktné údaje

Emitent dlhopisov je spoločnosť Log Sympatia Holding a.s., so sídlom na adrese Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 086 59 630, LEI: 097900CAKA0000135581, registrácia: Obchodný register vedený Krajským súdom v Brne, sp. zn.: B 8260 (ďalej len „Emitent“).

Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle: +421 232 630 700 alebo emaile: log@sympatia.sk

1.3. Informácia o prijatí Dlhopisu na regulovanom trhu

Emitent bude distribuovať Dlhopisy verejnou ponukou v Slovenskej republike a požiada Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len „BCPB“) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovanom voľnom trhu.

1.4. Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje prospekt

Prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska (ďalej len „NBS“), ako príslušný orgán na účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch.

Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.

1.5. Dátum schválenia prospektu.

Prospekt bol schválený rozhodnutím NBS č.z.: 100-001-024-981, kč.sp.: NBS1-000-115-904 zo dňa 15.12.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť 15.12.2025

1.6. Upozornenia

- Tento súhrn by sa mal čítať ako úvod k prospektu, ktorý obsahuje podrobnejšie informácie o emisii a emitentovi
- Každé rozhodnutie investovať do cenných papierov by sa malo zakladať na investorovom posúdení prospektu ako celku vrátene základných a konečných podmienok a ich dodatkov
- prípadne, že investor by mohol stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť a, ak sa záväzky investora neobmedzujú na sumu investície, upozornenie, že investor by mohol stratiť viac ako investovaný kapitál a rozsah takýchto potenciálnych strát
- V prípade podania žaloby na súd týkajúcej sa informácií obsiahnutých v prospekte, môže byť žalujúci investor povinný znášať náklady spojené s prekladom prospektu pred začatím súdneho konania.

- Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili Súhrn vrátane jeho prekladu (ak bude takýto preklad Emitentom vyhotovený), ale len v prípade, keď je súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami prospektu, alebo ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do takýchto cenných papierov.

2. Kľúčové informácie o emitentovi

2.1. Kto je emitentom cenných papierov?

Obchodné meno: Log Sympatia Holding a.s.

IČO: 08 659 630

LEI identifikátor: 097900CAKA0000135581

Miesto registrácie: Česká republika, Obchodný register vedený Krajským súdom v Brne, oddiel a.s., Spisová značka B 8260

Vznik Emitenta: Emitent bol zapísaný do obchodného registra 04.novembra 2019

Doba trvania: Emitent bol založený na dobu neurčitú

Spôsob založenia: Emitent bol založený ako akciová spoločnosť na základe zakladateľskej listiny zo dňa 25. októbra 2019

Právna forma: Akciová spoločnosť

Rozhodné právo: právo Českej republiky

Sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika

Telefónne číslo: +421 2 3263 0700

Kontaktná osoba: Ing. Branislav Haban, Adrian Stanisav

E-mail: log@sympatia.sk

Webová adresa: https://www.logsympatia.sk/

Základné imanie: 2 000 000 Kč

Predmet činnosti: Emitent je právnická osoba založená na výkon podnikania. Výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v odboroch:

- sprostredkovanie obchodu a služieb,
- veľkoobchod a maloobchod,
- nákup, predaj, správa a údržba nehnuteľností,
- prenájom a požičiavanie hnuteľných vecí,
- poradenská a konzultačná činnosť, spracovanie odborných štúdií a posudkov,
- reklamná činnosť, marketing, mediálne zastúpenie,
- prekladateľská a tlmočnícka činnosť,
- služby v oblasti administratívnej správy a služby organizačnej hospodárskej povahy,
- výroba, obchod a služby inde nezaradené

Akcionármi Emitenta sú spoločnosti:

- LOG EXPERT DEVELOPMENT S.R.L. (ďalej len „LED“) – 50 % podiel na základnom imaní
  - ovládajúcou osobou spoločnosti LED je Ecaterina Onica, ktorá vlastní 100% jej akcií
- Sympatia Projects, s. r. o. (ďalej len „SP“) – 40 % podiel na základnom imaní
  - ovládajúcimi osobami spoločnosti SP sú Branislav Habán, ktorý vlastní 66,6 % podiel spoločnosti a Marek Laššak, ktorý vlastní 33,3 % podiel spoločnosti
- MB CONS SOLUTIONS S.R.L.(ďalej len „MBCS“) – 10 % podiel na základnom imaní
  - ovládajúcou osobou spoločnosti MBCS je Bogdan Martin

Členovia predstavenstva:

- Branislav Habán – predseda predstavenstva
- Adrian Stanisav – člen predstavenstva

Audítor spoločnosti: BDO Czech Republic s.r.o. o., so sídlom Nadražni 344/23, Smichov, 150 00 Praha, IČO: 26 402 220, zapísaný v obchodnom registri Mestského sudu v Prahe pod spisovou značkou C 168717, zapísaný v zozname Komory audítorov Českej Republiky (KAČR) pod číslom licencie 462,

2.2. Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát Emitenta k 30. júnu 2025 (v tis. EUR) podľa IFRS

V tisícoch EUR	Poznámky	30. júna 2025	30. júna 2024
Výnosy	7	9 739	5 740
Náklady na výnosy	8	-2 052	-1 491
Hrubý zisk		**7 687**	**4 249**
Režijné a administratívne náklady	9	-363	-620
Odpisy a amortizácia	12	-40	-5
Ostatné výnosy/náklady	9	-187	55
Čisté zhodnotenie investícií do nehnuteľností	11	171	-19 845
Prevádzkové výnosy		**7 268**	**23 524**
Výnosové úroky	22	21	0
Nákladové úroky	17,18,19	-4 109	-2 901
Finančné výnosy	9	253	137
Finančné náklady	9	-271	-158
Zisk pred zdanením		**3 162**	**20 602**
Daň z príjmov	10	2 340	-2 636
ZISK ZA DANÉ OBDOBIE		**5 502**	**17 966**
OSTATNÝ CELKOVÝ VÝSLEDOK			
Rozdiely v prepočte cudzích mien bez dane		0	0
OSTATNÝ CELKOVÝ VÝSLEDOK ZA DANÝ ROK, BEZ DANE		**0**	**0**
CELKOVÝ VÝSLEDOK ZA DANÉ OBDOBIE		**5 502**	**17 966**

Konsolidovaná súvaha Emitenta k 30. júnu 2025 (v tis. EUR) podľa IFRS

V tisícoch EUR	Poznámky	30. júna 2025	31. decembra 2024
AKTÍVA			
DLHODOBÉ AKTÍVA			
Investičné nehnuteľnosti	11	258 600	256 000
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	11	85 740	56 512
Pozemky, Budovy a zariadenia	11	311	248
Poskytnuté pôžičky	13, 22	580	570
Obchodné a iné pohľadávky	12	506	5
Derivátové finančné aktíva	14	558	328
Odložené daňové pohľadávky	12	190	38
DLHODOBÉ AKTÍVA CELKOM		**346 485**	**313 699**
OBEŽNÉ AKTÍVA			
Obchodné a iné pohľadávky	13	2 634	1 063
Zálohy a ostatné obežné aktíva	13	3 685	3 467
Poskytnuté pôžičky	13, 22	50	50
Daňové pohľadávky	13	1 477	1 412
Derivátové finančné aktíva	24	380	357
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15	12 837	5 215
OBEŽNÉ AKTÍVA CELKOM		**21 063**	**11 564**
AKTÍVA CELKOM		**367 548**	**325 263**

V tisícoch EUR	Poznámky	30. júna 2025	31. decembra 2024
VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY			
VLASTNÝ KAPITÁL			
Základný kapitál	16	83	83
Kapitálové fondy	16	36 300	36 300
Fond z prepočtu cudzích mien	16	-2	-2
Nerozdelený zisk	16	34 663	29 208
VLASTNÝ KAPITÁL CELKOM		**71 044**	**65 589**
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY			
Obchodné a iné záväzky	20	1 593	1 077
Zálohy a ostatné dlhodobé záväzky	20	6 321	5 410
Úvery	17	186 572	153 084
Dlhopisy	18	42 864	38 574
Prijaté pôžičky a úvery	19	23 806	15 737
Odložené daňové záväzky	10	14 502	16 739
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY CELKOM		**275 658**	**230 621**
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY			
Obchodné a iné záväzky	20	4 435	10 962
Zálohy a ostatné krátkodobé záväzky	20	2 389	8 722
Úvery	17	6 636	4 901
Dlhopisy	18	5 103	4 043
Daň z príjmov	10	2 283	425
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY CELKOM		**20 846**	**29 053**
VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY CELKOM		**367 548**	**325 263**

Výkaz ziskov a strát Emitenta k 30. júnu 2025 (v tis. EUR) zo samostatnej polročnej účtovnej závierky (podľa IFRS)

V tisícoch EUR	30. júna 2025	31. decembra 2024	31. decembra 2023
Úrokové výnosy	1 676	786	43
Úrokové náklady	-1 991	-754	-65
Poskytovanie služieb	0	142	117
Režijné a administratívne náklady	-50	-11	-20
Ostatné výnosy/náklady	-2	-2	-12
Prevádzkové výnosy	**-367**	**161**	**63**
Kurzový zisk alebo strata	0	-14	0
Zisk pred zdanením	**-367**	**147**	**63**
Daň z príjmov	111	21	15
ZISK ZA DANÉ OBDOBIE	**-256**	**168**	**78**
OSTATNÝ CELKOVÝ VÝSLEDOK			
Rozdiely v prepočte cudzích mien bez dane	0	0	-1
OSTATNÝ CELKOVÝ VÝSLEDOK ZA DANÝ ROK, BEZ DANE	**0**	**0**	**-1**
CELKOVÝ VÝSLEDOK ZA DANÉ OBDOBIE	**-256**	**168**	**77**

Súvaha Emitenta k 30. júnu 2025 (v tis. EUR) zo samostatnej polročnej účtovnej závierky (podľa IFRS)

V tisícoch EUR	30. júna 2025	31. decembra 2024	31. decembra 2023	1. januára 2023
AKTÍVA				
DLHODOBÉ AKTÍVA				
Investície do dcérskych spoločností	43 367	41 067	37 764	36 308
Pôžičky poskytnuté v rámci skupiny	40 895	41 909	3 604	73
Pôžičky poskytnuté ostatným spriazneným stranám	102	89	29	0
Odložené daňové pohľadávky	147	36	15	0
DLHODOBÉ AKTÍVA CELKOM	**84 511**	**83 101**	**41 412**	**36 381**
OBEŽNÉ AKTÍVA				
Daňové pohľadávky	10	0	1	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2 735	43	116	8
OBEŽNÉ AKTÍVA CELKOM	**2 745**	**43**	**117**	**8**
AKTÍVA CELKOM	**87 256**	**83 144**	**41 529**	**36 389**

V tisícoch EUR	30. júna 2025	31. decembra 2024	31. decembra 2023	1. januára 2023
VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY				
VLASTNÝ KAPITÁL				
Základný kapitál	83	83	83	83
Fond z prepočtu cudzích mien	-2	-2	-2	-1
Kapitálový vklad	36 300	36 300	36 300	36 300
Nerozdelený zisk	-61	242	74	-4

VLASTNÝ KAPITÁL CELKOM	**36 320**	**36 623**	**36 455**	**36 378**
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY				
Dlhopisy	37 023	31 694	1 491	0
Pôžičky a úvery	13 877	11 511	3 525	8
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY CELKOM	**50 900**	**43 205**	**5 016**	**8**
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY				
Obchodné a iné záväzky	24	5	25	3
Zálohy a ostatné krátkodobé záväzky	12	3 311	33	0
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY CELKOM	**36**	**3 316**	**58**	**3**
VLASTNÝ KAPITÁL A ZÁVÄZKY CELKOM	**87 256**	**83 144**	**41 529**	**36 389**

V období od vyhotovenia auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Emitenta pre účely Prospektu zostavenej za obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024 a ani v období od poslednej zverejnenej neauditovanej konsolidovanej polročnej účtovnej závierky do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Emitenta.

Súčasťou auditovaných účtovných závierok za roky 2024 až 2021 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad.

2.3. Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

- Riziko závislosti Emitenta na podnikaní dcérskych spoločností - Emitent je spoločnosťou bez dlhšej podnikateľskej histórie. Emitent bol založený výhradne za účelom spravovania a financovania svojich dcérskych spoločnosti, nad ktorými ma Emitent majetkovú a/alebo manažérsku kontrolu. Dcérske spoločnosti boli založene za účelom developmentu, výstavby a prenájmu logistických hál v Chorvátsku a Slovinsku. Predmetom činnosti Emitenta je preto poskytovanie financovania pre tieto projekty. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta sú príjmy z dividend dcérskych spoločnosti, ktoré plynu zo ziskov z výnosov z nájmov logistických centier, zdroje z titulu navýšeného refinancovania bankových úverov, príjmy z predaja dcérskych spoločnosti po úspešnom dokončení projektov a príjmy z predaja aktív dcérskych spoločnosti . Finančná situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú závisle na schopnostiach vyššie uvedených dcérskych. Preto ak dané dcérske spoločnosti nebudú schopne generovať očakávané výnosy, môže byť schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov voči Majiteľom Dlhopisov negatívne ovplyvnená.
- Dcérske spoločnosti Emitenta sú vystavené rastu cien stavebných materiálov - Dcérske spoločnosti Emitenta využívajú pri realizácii svojich projektov vo výstavbe, rôzne druhy stavebných surovín a materiálov, ktorých ceny sa môžu pomerne výrazne meniť, čo môže mať negatívny vplyv na vývoj ziskových marži Emitenta a jeho prevádzkové výsledky,
- Riziko rastu úrokových sadzieb - Emitent, ako aj jeho dcérske spoločnosti, sú vystavené riziku rastu úrokových sadzieb, nakoľko na realizáciu svojich projektov využívajú dcérske spoločnosti aj bankové formy financovania.
- Riziko spojené s obsadenosťou komerčných priestorov - Dopyt po komerčných priestoroch je výrazne ovplyvnený hospodárskymi podmienkami na miestnej ako aj celosvetovej úrovni. Preto akýkoľvek nepriaznivý vývoj na makroekonomickej úrovni alebo akékoľvek iné príčiny, ktoré by mohli viesť k zníženiu ekonomickej aktivity, by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na Emitenta.

- Riziko likvidity - Riziko likvidity predstavuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných záväzkov Emitenta
- Riziko úpadku (insolvencie) - Neschopnosť dcérskych spoločnosti splácať Emitentovi finančne prostriedky môže viesť až k úpadku (insolvencii) Emitenta
- Riziko podriadenosti pohľadávok - Keďže väčšina pohľadávok Emitenta sú pohľadávky voči osobám, ktoré sú „spriaznenými osobami" Emitenta, v prípade konkurzu, reštrukturalizácie alebo iných obdobných konaní vo vzťahu k majetku takýchto dlžníkov Emitenta budú pohľadávky Emitenta voči týmto osobám podriadene vo vzťahu k pohľadávkam iných nespriaznených veriteľov
- Riziko ďalšieho zadlženia - Prijatie ďalšieho dlhového financovania Emitentom môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného konania, reštrukturalizačného konania, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Emitentovi budú pohľadávky z Dlhopisov uspokojene v menšom rozsahu,

3. Kľúčové informácie o cenných papieroch

3.1. Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

Dlhopisy sú vydané v zaknihovanej forme na doručiteľa a sú zaregistrované v Centrálnom depozitári cenných papierov. Názov Dlhopisov je LSH 8% 12/2029, ISIN: SK4000028585. Dlhopisy majú nasledovné parametre: mena – EUR, menovitá hodnota – 1 000 EUR, celkový objem emisie – 5 000 000 EUR, splatnosť – 18.12.2029, dlhopis nevypláca kupón – je to zero kupón dlhopis, výplata menovitej hodnoty je pri splatnosti Dlhopisu. Dlhopisy nemajú stanovený stupeň nadriadenosti alebo podriadenosti záväzku. Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

3.2. Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

Emitent podá žiadosť na BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.

3.3. Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

- Riziko inflácie - Vo všeobecnosti inflácia znehodnocuje menu, v ktorej je Dlhopis denominovaný. V tomto prípade sa potenciálny investor vystavuje riziku, že hodnota jeho investície do Dlhopisu klesne v závislosti od výšky inflácie a durácie Dlhopisu.
- Riziko nesplatenia - Ako akákoľvek iná pôžička, aj Dlhopisy podliehajú riziku nesplatenia. Investori budú vystavený riziku, že Emitent nebude schopný splácať svoje záväzky z Dlhopisov a hodnota pre majiteľov Dlhopisov pri ich predaji môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície.
- Riziko nízkej likvidity trhu - Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, ale vzhľadom na neistotu, či sa vytvorí dostatočne likvidný sekundárny trh, obchodovanie s nimi môže byť vo všeobecnosti menej likvidné ako obchodovanie s inými cennými papiermi.
- Riziko predčasného splatenia - Keďže Emisné podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné úplné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, majiteľ Dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného celkového výnosu.
- Riziko daňového a odvodového zaťaženia - Pri posudzovaní atraktívnosti investície do Dlhopisov by potenciálny investor mal zobrať do úvahy daňové zákony krajiny, v ktorej má daňový domicil, krajiny, v ktorej dochádza k vysporiadaniu obchodu s Dlhopisom, resp. inej krajiny, ktorá svojimi daňovými zákonmi a zvyčajným odvodovým zaťažením môže ovplyvniť výkonnosť samotnej investície do Dlhopisu alebo jej návratnosť.
- Riziko Dlhopisov s nulovým kupónom - Majitelia dlhopisov sú vystavení riziku, že cena takýchto dlhopisov na sekundárnom trhu klesne ako výsledok zmeny úrokových sadzieb, pričom ceny takýchto dlhopisov sú viac volatilné ako ceny dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou.

- Riziko poplatkov a ďalších výdavkov - Výška výnosu z investícii do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená poplatkami tretích strán, napríklad poplatky v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme.
- Riziko priameho nároku výlučne voči Emitentovi - Dlhopisy sú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov. Žiadna iná osoba neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani neposkytuje iné zabezpečenie.

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

4.1. Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do tohto cenného papiera?

Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej Republike. Ponuka je určená fyzickým osobám a právnickým osobám od 18.12.2025 do 18.11.2028. Objednávky môžu investori zadávať prostredníctvom spoločnosti Sympatia Financie, o.c.p., a.s., Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava (ďalej len „Sympatia“) osobne alebo prostredníctvom jej webovej stránky v časti „Chcem investovať“.

Objednávky budú uspokojené v poradí v akom budú prijaté prostriedky k úhrade nákupu Dlhopisov. Emisný kurz Dlhopisov bude v pásme 73% - 95% z ich nominálnej hodnoty. Náklady spojené s nákupom dlhopisov budú 1% z nominálnej hodnoty za realizáciu obchodu a 13 EUR za vyrovnanie obchodu v CDCP. Poplatky si účtuje Sympatia.

Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

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

Subjekt ponúkajúci Dlhopisy je Sympatia. Sympatia je obchodník s cennými papiermi, ktorý svoju činnosť vykonáva na základe licencie číslo GRUFT-001/2002/OCP od NBS. Sympatia musí upozorniť na možný konflikt záujmov pri emisii Dlhopisov z dôvodu personálneho prepojenia medzi Sympatiou a Emitentom.

4.3. Prečo sa tento prospekt vypracúva?

Emitent podá žiadosť o prijatie dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB z dôvodu zabezpečenia vyššej likvidity dlhopisov, vyššej dôveryhodnosti Dlhopisov z dôvodu zvýšených regulačných požiadaviek a z dôvodu daňovo optimalizačných možností pre kupujúcich.

Ponuka dlhopisov nepodlieha dohode o upísaní na základe pevného záväzku.

Prostriedky získané emisiou Dlhopisov budú použité na investície do dcérskych spoločností, ktoré ďalej prostriedky použijú na rozvoj realitných projektov aktuálne v Slovinsku a Chorvátsku. Odhadovaný suma výnosov je 3 650 000 EUR až 4 750 000 EUR.

Sympatia a Emitent, môžu byť v konflikte záujmov z dôvodu ich personálneho prepojenia.