

Súhrn

1. Úvod a upozornenia

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

Názov: SP I. EUR 01/32, ISIN: SK4000026803 (ďalej len „Dlhopis“)

1.2. Identifikačné a kontaktné údaje

Emitent dlhopisov je spoločnosť Sympatia Partners, a.s., so sídlom na adrese Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika, IČO: 47 134 437, LEI: 31570058QVAYI52STP92, registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 5765/B (ďalej len „Emitent“).

Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle: +421 232 630 700 alebo emailom: info@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.: 100-000-832-228, kč.sp.: NBS1-000-105-138 zo dňa 20.01.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť 20.01.2025.

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 vrátane 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: Sympatia Partners, a.s.

IČO: 47 134 437

LEI identifikátor: 31570058QVAYI52STP92

Miesto registrácie: Slovenská republika, Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 5765/B

Vznik Emitenta: Emitent bol zapísaný do obchodného registra 21. mája 2013

Doba trvania: Emitent bol založený na dobu neurčitú

Spôsob založenia: Emitent bol založený ako akciová spoločnosť bez výzvy na upísanie akcií na základe zakladateľskej zmluvy zo dňa 4. apríla 2013

Právna forma: Akciová spoločnosť

Rozhodné právo: právo Slovenskej republiky

Sídlo: Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika

Telefónne číslo: +421 2 3263 0700

Kontaktná osoba: JUDr. Jana Habánová

E-mail: info@sympatia.sk

Webová adresa: <https://www.sympatia.sk/info/zverejnovanie/>

Základné imanie: 25 000 EUR

Predmet činnosti: Emitent je právnická osoba založená na výkon podnikania

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- počítačové služby
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- vydavateľská činnosť
- reklamné a marketingové služby
- finančný leasing

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- faktoring a forfaiting
- prenájom hnutelných vecí
- vedenie účtovníctva
- administratívne služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prípravné práce k realizácii stavby
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- stavebné cenárstvo
- ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností.
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Akcionármí Emitenta sú:

- Ing. Branislav Habán – 95 % podiel na základnom imaní
- JUDr. Jana Habánová – 5 % podiel na základnom imaní

Členovia predstavenstva:

- Ing. Branislav Habán – predseda predstavenstva
- JUDr. Jana Habánová – člen predstavenstva

Audítor spoločnosti: D.P.F., spol. s r.o., so sídlom Černicová 6, 831 01 Bratislava, IČO: 31717454, zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 23006/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov pod číslom licencie 140,

2.2. Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Výkaz ziskov a strát Emitenta za roky 2020 – 2023 (v tis. Kč)

	Výkaz ziskov a strát	Číslo	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
*	Čistý obrat (časť účt. Tr. 6 podľa zákona)	01	374 434	168 471	162 572
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	02	1 040 088	1 313 720	137 295
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	10	885 914	1 221 238	30 172
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	27	154 174	92 482	107 123
*	Pridaná hodnota	28	264 067	109 303	121 646
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	29	1 870 408	1 594 230	25 278
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	45	162 147	129 141	128 148
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	55	1 708 261	1 465 089	-102 870
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	56	1 862 435	1 557 571	4 253
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	61	1 862 435	1 557 571	4 253

Súvaha Emitenta za roky 2020 - 2023 (v Kč)

	Aktíva	Číslo	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	Spolu majetok [02+33+74]	001	10 777 994	8 071 828	4 471 705
A	Neobežný majetok [03+11+21]	002	10 411 310	4 681 642	3 806 289
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet [12 až 20]	011	4 953 583	1 462 155	2 361 297
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet [22 až 32]	021	5 457 727	3 219 487	1 444 992
B	Obežný majetok [34+41+53+66+71]	033	365 237	3 390 186	664 421
B.I.	Zásoby súčet [35 až 40]	034		2 656 233	196 515
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet [42+46 až 52]	041		221	221
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet [54+58 až 065]	053	242 810	187 578	446 839
B.V.	Finančné účty súčet [72+73]	071	122 427	546 154	20 846
C	Časové rozlíšenie súčet [75 až 78]	074	1 447		995

	Pasíva	Číslo	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	Spolu vlastné imanie a záväzky [80+101+141]	079	10 641 476	8 071 828	4 471 705
A	Vlastné imanie [81+85+86+87+90+93+97+100]	080	3 532 849	1 656 911	99 340
A.I	Základné imanie súčet [82 až 84]	081	25 000	25 000	25 000
A.IV.	Zákonné rezervné fondy [88+89]	087	5 843	5 843	5 843
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet [94 až 96]	093		-13 503	-13 503
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov [98+99]	097	1 639 571	82 000	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení [01-(81+85+86+87+90 +93+97+101+141)]	100	1 862 435	1 557 571	82 000
B.	Záväzky [102+118+121+122+136+139+140]	101	7 056 114	6 411 417	4 361 912
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet [103+107 až 117]	102	4 057 811	3 834 764	2 967 519
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet [123+127 až 135]	122	2 991 303	2 576 653	1 394 393
B.V.	Krátkodobé rezervy [137+138]	136	7 000		
C.	Časové rozlíšenie súčet [142 až 145]	141	52 513	3 500	10 453

Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2023 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu došlo v januári 2024 k podpisu úverovej zmluvy a načerpaniu bankového úveru vo výške 2 000 000 EUR s finančnou inštitúciou Tatra banka, a.s.. Okrem tejto uvedenej skutočnosti nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

Súčasťou auditovaných účtovných závierok za roky 2023 s 2022 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad.

2.3. Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

- Riziko spojené s obsadenosťou komerčných priestorov - Dopyt po komerčných priestoroch je v prípade Emitenta ovplyvnený hospodárskymi podmienkami na miestnej ako i európskej 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. Sú to najmä zmeny v ponuke a dopyte po nehnuteľnostiach alebo zníženie aktivity na trhu s nehnuteľnosťami, ktoré môžu negatívne ovplyvniť mieru obsadenosti nehnuteľností, prípadne výšku nájomného. Podobne môže dôjsť k poklesu dopytu po nájomnom priestore v dôsledku nepriaznivých hospodárskych podmienok alebo nárastu ponuky dostupných priestorov. To by mohlo mať za následok

nižšiu mieru obsadenosti, vyššie výdavky potrebné na získanie alebo udržanie nájomcov, nižšie výnosy z nájomného.

- 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 likvidity - Riziko likvidity predstavuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných záväzkov Emitenta
- Riziko úpadku (insolvenencie) - Neschopnosť dcérskych spoločností splácať Emitentovi finančne prostriedky môže viesť až k úpadku (insolvencii) Emitenta
- Riziko ďalšieho zadĺženia - 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 uspokojené v menšom rozsahu
- Riziko straty kľúčových osôb - Riziko straty kľúčových osôb predstavuje riziko, že Emitent nebude schopný dostatočne motivovať a udržať osoby, ktoré sú kľúčové z hľadiska schopností Emitenta vytvárať a realizovať kľúčové stratégie Emitenta.
- Riziko zmeny stratégie Emitenta - Aj keď si Emitent nie je vedomý žiadnych plánov na zmenu v stratégii dlhodobého prenájmu nehnuteľností, nie je možné vylúčiť, že v dôsledku zmeny pomerov na trhu nehnuteľností môže dôjsť k zmene budúcej celkovej stratégie Emitenta
- Riziko súdnych sporov - V prípade súdnych, príp. arbitrážnych konaní sa Emitent vystavuje potenciálnemu riziku, že také konania by mohli mať za následok zmenu finančnej situácie Emitenta

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 SP I. EUR 01/32, ISIN: SK4000026803. Dlhopisy majú nasledovné parametre: mena – EUR, menovitá hodnota – 1 000 EUR, celkový objem emisie – 12 000 000 EUR, splatnosť – 31.01.2032, 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 dĺžky Dlhopisu.
- Riziko nesplatenia - Ako akákoľvek iná pôžička, aj Dlhopisy podliehajú riziku nesplatenia. Investori budú vystavení 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 investícií 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 31.01.2025 do 31.01.2031. Objednávky môžu investori zadávať osobne v sídle Spoločnosti.

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 vykonávajúci umiestňovanie Dlhopisov je Sympatia Financie, o.c.p., a.s., Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava (ďalej len „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.

O prijatie na obchodovanie na BCPB požiada Spoločnosť.

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.

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 7 300 000 EUR až 9 000 000 EUR.

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