Súhrn

Súhrn k emisii dlhopisov LSH 8% 12/2031 vydávanej na základe Základného prospektu zo dňa 16.11.2026 a Konečných podmienok zo dňa 15.12.2025

1. Úvod a upozornenia

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

Názov: LSH 8% 12/2031, ISIN: SK4000030763 (ďalej len „Dlhopis“ alebo „Dlhopisy“).

1.2. Totožnosť a kontaktné údaje Emitenta

Log Sympatia Holding a.s., so sídlom Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 086 59 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, oddiel a.s., vložka B 8260 (ďalej len „Emitent“). Kontakt: +421 232 630 700, log@sympatia.sk, www.logsympatia.sk.

1.3. Totožnosť a kontaktné údaje ponúkajúceho a osoby žiadajúcej o prijatie na obchodovanie

Ponúkajúcim je Sympatia Financie, o.c.p., a.s., so sídlom Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 842 369, LEI: 315700ALQMS9PZOIQ774 (ďalej len „Sympatia“). Kontakt: +421 232 630 700, info@sympatia.sk, www.sympatia.sk. O prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len „BCPB“) žiada Emitent.

1.4. Totožnosť a kontaktné údaje príslušného orgánu, ktorý schvaľuje prospekt

Národná banka Slovenska (ďalej len „NBS“), Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, tel. +421 257 871 111, info@nbs.sk, ako príslušný orgán podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch.

1.5. Dátum schválenia prospektu

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

1.6. Upozornenia

- Tento súhrn by sa mal čítať ako úvod k prospektu.
- Každé rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi prospekt ako celok, t. j. Základný prospekt vrátane jeho prípadných dodatkov a Konečné podmienky.
- Investor by mohol stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť. Záväzky investora sa obmedzujú na sumu jeho investície.
- Ak sa na súde uplatňuje nárok týkajúci sa informácií uvedených v prospekte, žalujúci investor môže byť podľa vnútroštátneho práva povinný znášať náklady na preklad prospektu pred začatím súdneho konania.
- Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale iba v prípade, že súhrn je zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami prospektu, alebo ak v spojení s ostatnými časťami prospektu neposkytuje kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či do Dlhopisov investovať.

2. Kľúčové informácie o Emitentovi

2.1. Kto je emitentom cenných papierov?

Sídlo, právna forma, LEI, rozhodné právo a krajina založenia: Emitent je akciová spoločnosť so sídlom Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, založená a pôsobiaca podľa práva Českej republiky, LEI: 097900CAKA0000135581. Do obchodného registra bol zapísaný 04.11.2019 a je založený na dobu neurčitú.

Hlavné činnosti: Emitent je holdingová spoločnosť, ktorej hlavnou činnosťou je vydávanie dlhopisov a poskytovanie vnútroskupinového financovania dcérskym spoločnostiam. Dcérske spoločnosti stavajú, vlastnia a prenajímajú logistické parky v Chorvátsku a Slovinsku. Od roku 2026 skupina prostredníctvom dcérskych spoločností LSH INVEST ONE S.R.L. a LSH INVEST TWO S.R.L. pripravuje realitný projekt v Temešvári v Rumunsku a posudzuje projekty batériových úložísk elektriny.

Hlavní akcionári a ovládanie: LOG EXPERT DEVELOPMENT S.R.L. (50 %, ovládajúca osoba Ecaterina Onica), Sympatia Projects, s. r. o. (40 %, ovládajúce osoby Branislav Habán 66,67 % a Marek Laššák 33,33 %) a MB

CONS SOLUTIONS S.R.L. (10 %, ovládajúca osoba Bogdan Martin). Emitenta priamo ovládajú tieto tri spoločnosti a nepriamo Ecaterina Onica, Branislav Habán, Marek Laššák a Bogdan Martin.
Kľúčoví riadiaci pracovníci: Ing. Branislav Habán – predseda predstavenstva, Adrian Stanisav – člen predstavenstva.
Štatutárny audítor: BDO Audit s.r.o., V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 45 314 381, číslo oprávnenia KAČR 018. Audit konsolidovanej aj samostatnej účtovnej závierky za rok 2025 vykonala Ing. Jana Hubáčková (ev. č. 2501).

2.2. Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Konsolidované údaje skupiny Emitenta (v tis. EUR, IFRS)

V tis. EUR	2025	2024	1H 2026	1H 2025
Výnosy	22 022	13 299	15 255	9 739
Prevádzkový zisk	27 377	42 192	17 336	7 268
Zisk za obdobie	14 683	28 132	10 076	5 502
Aktíva celkom	396 640	325 263	415 785	367 548
Vlastný kapitál celkom	80 272	65 589	90 348	71 044
Čistý finančný dlh (*)	272 896	211 124	288 046	–
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-13 643	5 909	1 784	-1 990
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-48 129	-45 744	-11 654	-31 659
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	70 204	69 275	6 317	41 271

Údaje Emitenta zo samostatnej účtovnej závierky (v tis. EUR, IFRS)

V tis. EUR	2025	2024	1H 2026	1H 2025
Úrokové výnosy	3 667	786	1 825	1 676
Výsledok z prevádzkovej činnosti	-77	161	-438	-367
Zisk za obdobie	-44	168	-437	-256
Aktíva celkom	87 445	83 144	96 057	87 256
Vlastný kapitál celkom	36 533	36 623	36 096	36 320
Čistý finančný dlh (*)	47 512	43 162	57 061	–
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	5 816	3 115	-87	5 816
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-2 300	-3 303	-3	-2 300

(*) Čistý finančný dlh = dlhodobé a krátkodobé bankové úvery, dlhopisy a prijaté pôžičky znížené o peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Súvahové údaje v stĺpci 1H 2026 sú k 30.06.2026.

Údaje za roky 2025 a 2024 pochádzajú z auditovaných účtovných závierok. Audítor vydal k účtovným závierkam za rok 2025 výrok bez výhrad. Údaje za 1H 2026 a 1H 2025 pochádzajú z polročných účtovných závierok, ktoré neboli overené ani preverené audítorom. Od 31.12.2025 nedošlo k žiadnej významnej nepriaznivej zmene vo vyhliadkach Emitenta a od 30.06.2026 do dátumu vyhotovenia Základného prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene finančnej výkonnosti skupiny Emitenta.

2.3. Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Riziko závislosti od dcérskych spoločností – Emitent nemá iné zdroje príjmov ako pohľadávky voči dcérskym spoločnostiam, ich dividendy, refinancovanie ich bankových úverov a predaj projektov. Ak dcérske spoločnosti nebudú generovať dostatočné výnosy, môže byť negatívne ovplyvnená schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.
- Riziko ďalšieho zadlženia a refinancovania – skupina je financovaná prevažne cudzími zdrojmi. Prijatie ďalšieho dlhového financovania môže znížiť mieru uspokojenia pohľadávok z Dlhopisov a splatenie Dlhopisov môže závisieť od refinancovania alebo vydania nových dlhopisov.
- Riziko rozšírenia činnosti do Rumunska a do energetiky – skupina nemá v Rumunsku ani v projektoch batériových úložísk históriu dokončených projektov. Príjmy energetických projektov závisia od cien elektriny, regulácie a pripojenia do sústavy. Oneskorenie, prekročenie rozpočtu alebo nižšia výnosnosť môžu znížiť schopnosť dcérskych spoločností splácať pôžičky Emitentovi.
- Riziko úrokových sadzieb – dcérske spoločnosti financujú projekty bankovými úvermi, ktorých náklady závisia od vývoja úrokových sadzieb.

- Riziko obsadenosti a rastu cien stavebných materiálov – nepriaznivý hospodársky vývoj môže znížiť obsadenosť a nájomné a rast cien materiálov môže zvýšiť náklady projektov.
- Riziko likvidity a úpadku – neschopnosť dcérskych spoločností splácať pôžičky môže viesť k nedostatku likvidity Emitenta až k jeho úpadku. Pohľadávky Emitenta voči spriazneným osobám by v ich konkurze boli podriadené pohľadávkam nespriaznených veriteľov.

3. Kľúčové informácie o cenných papieroch

3.1. Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

Dlhopisy sú dlhové cenné papiere v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa, vydané podľa zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch a práva Slovenskej republiky a evidované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. ISIN: SK4000030755, CFI: DBZUGB, FISN: LOGSYMHOL/ZERO CPN BD 20311218. Mena: EUR. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu: 1 000 EUR. Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie: 10 000 000 EUR (10 000 kusov). Dátum emisie: 25.11.2026. Dátum splatnosti: 18.12.2031, rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty: 11.12.2031.

Dlhopisy sú dlhopismi s nulovým kupónom. Nevyplácajú úrok a ich výnos tvorí rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom, ktorý sa určuje ako súčasná hodnota menovitej hodnoty pri uvažovanom ročnom výnose do splatnosti 8,0 %.

Práva spojené s Dlhopismi: majiteľ má právo na splatenie menovitej hodnoty v deň splatnosti a nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie. Emitent je oprávnený predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) Dlhopisy emisie za podmienok Spoločných podmienok. Pri predčasnom splatení sa uplatní úrokový výnos 8,0 % p. a. Emitent je oprávnený Dlhopisy kedykoľvek odkupovať za akúkoľvek cenu.

Relatívna nadriadenosť: záväzky z Dlhopisov sú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Emitenta, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (pari passu) a prinajmenšom rovnocenné postavenie so všetkými ostatnými nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Emitenta, s výnimkou záväzkov s prednostným postavením podľa kogentných ustanovení právnych predpisov.

Prevoditeľnosť: Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.

3.2. Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

Emitent požiada BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovanom voľnom trhu najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty emisie. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosti vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi na BCPB bude možné až po ich prijatí na obchodovanie.

3.3. Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

- Riziko štrukturálnej podriadenosti – Dlhopisy sú nezabezpečené a za záväzky z nich neručí žiadna iná osoba. Veritelia dcérskych spoločností, najmä banky so zabezpečenými úvermi, majú pri ich insolvencii prednosť pred pohľadávkami Emitenta, z ktorých sa Dlhopisy splácajú.
- Riziko nesplatenia – Emitent nemusí byť schopný splatiť svoje záväzky z Dlhopisov a hodnota Dlhopisov pri predaji môže byť nižšia ako pôvodná investícia.
- Riziko nízkej likvidity trhu – nie je isté, že sa vytvorí likvidný sekundárny trh. Žiadny obchodník nebude tvorcom trhu a Dlhopisy nemusí byť možné predať kedykoľvek za primeranú cenu.
- Riziko Dlhopisov s nulovým kupónom – cena Dlhopisov je citlivejšia na zmeny úrokových sadzieb ako cena dlhopisov s pravidelným kupónom.
- Riziko predčasného splatenia – pri predčasnom splatení je majiteľ vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu a reinvestičnému riziku.
- Riziko daňového zaťaženia a poplatkov – výnos môžu znížiť dane podľa predpisov štátu rezidencie investora a ich zmeny, ako aj poplatky za nákup, predaj a vysporiadanie.

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

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

Dlhopisy sú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike fyzickým a právnickým osobám od 25.11.2026 do 18.11.2030. Dlhopisy sa nevydávajú v tranžiach. Objednávky prijíma Sympatia osobne alebo

prostredníctvom svojej webovej stránky a uspokojujú sa v poradí, v akom sú prijaté prostriedky na úhradu kúpnej ceny. Minimálny objem objednávky je jeden Dlhopis.

Emisný kurz je 70 % až 95 % menovitej hodnoty a mení sa denne podľa zostávajúcej doby do splatnosti. Aktuálna cena je zverejnená v kalkulačke na www.sympatia.sk. Sympatia investorovi účtuje pri nákupe aj pri predaji poplatok za obchod 1,00 % z objemu obchodu a poplatok za vysporiadanie v CDCP 13 EUR. Ak pri predaji pred splatnosťou nie je dostupná protistrana, účtuje sa za jej vyhľadanie ďalších 5,00 % z objemu obchodu. Odhadované náklady Emitenta na emisiu vrátane provízií za umiestnenie sú 50 000 EUR a investorovi sa neúčtujú.

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

Ponúkajúcim je Sympatia, obchodník s cennými papiermi so sídlom v Slovenskej republike, založený podľa slovenského práva ako akciová spoločnosť, LEI: 315700ALQMS9PZOIQ774, ktorý vykonáva činnosť na základe povolenia NBS č. GRUFT-001/2002/OCP a pôsobí ako administrátor, hlavný manažér, kotačný agent a agent pre výpočty. O prijatie Dlhopisov na obchodovanie žiada Emitent.

4.3. Prečo sa tento prospekt vypracúva?

Prospekt sa vypracúva na účely verejnej ponuky Dlhopisov a ich prijatia na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Prijatím na obchodovanie chce Emitent zabezpečiť vyššiu likviditu Dlhopisov, ich vyššiu dôveryhodnosť vďaka zvýšeným regulačným požiadavkám a daňovo optimalizačné možnosti pre kupujúcich.

Odhadovaný čistý výnos z emisie je 8 500 000 EUR. Čisté prostriedky budú použité na financovanie projektov alebo aktív dcérskych spoločností Emitenta zameraných na development logistických parkov v Chorvátsku a Slovinsku, prípadne ďalších projektov skupiny, a/alebo na splatenie skôr vydaných dlhopisov Emitenta. Ponuka nepodlieha dohode o upísaní na základe pevného záväzku.

Konflikt záujmov: Emitent a Sympatia patria do rovnakej skupiny a sú personálne prepojené. Z tohto dôvodu môžu byť v konflikte záujmov.