

## PROSPEKT CENNÝCH PAPIEROV zo dňa 19. apríla 2023

### spoločnosti Log Sympatia Holding a.s.

(akciová spoločnosť registrovaná v Českej republike)

### Dlhopisový program vo výške do 100 000 000 EUR

**Log Sympatia Holding a.s.**, so sídlom Príkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábřovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Brno, oddiel: a.s., vložka číslo: B 8260 (ďalej len „**Emitent**“) schválila dňa 19.04.2023 10-ročný ponukový program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote do 100 000 000 EUR (ďalej len „**Program**“), na základe ktorého Emitent môže priebežne alebo opakovane vydávať jednotlivé emisie dlhopisov v celkovom objeme alebo tranžiach, čo bude bližšie uvedené v Konečných podmienkach, v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa v mene EUR alebo CZK (ďalej len „**Dlhopisy**“ a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu ďalej len „**Emisia**“).

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje základný prospekt pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu (ďalej len „**Prospekt**“ alebo „**Základný prospekt**“) a bol pripravený podľa a) 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**“), b) Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o Prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a c) Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o Prospekte, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len „**Delegované nariadenie o prospekte**“). Tento prospekt bol vypracovaný v súlade s požiadavkami na obsah prospektu uvedenými v Prílohe 6, Prílohe 14 a Prílohe 22 Delegovaného nariadenia o prospekte.

Tento Základný prospekt obsahuje spoločné informácie týkajúce sa Dlhopisov a podmienok ich ponuky. Pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov Emitent pred začiatkom ponuky pripraví, predloží Národnej banke Slovenska (ďalej tiež „**NBS**“) a zverejní samostatný dokument s označením Konečné podmienky (ďalej tiež „**Konečné podmienky**“). V Základnom prospekte sú uvedené všetky podstatné informácie podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov. V Konečných podmienkach budú tie parametre emisie a podmienky vydania Dlhopisov jednotlivých

emisií, ktoré v čase zostavovania tohto Základného prospektu nie sú známe, resp. sú uvedené v Základnom prospekte vo viacerých variantoch.

Každá jednotlivá emisia Dlhopisov bude ponúkaná v Slovenskej republike a/alebo v Českej republike. Tento Prospekt ako aj každý prípadný jeho dodatok bude Národná banka Slovenska na žiadosť Emitenta pred začiatkom verejnej ponuky notifikovať Českej národnej banke.

Základný prospekt bol vyhotovený dňa 19.04.2023, a to podľa stavu ku dňu jeho vyhotovenia, pokiaľ nie je uvedené inak. Základný prospekt je platný po dobu 12 mesiacov od jeho schválenia NBS na účely verejnej ponuky za predpokladu jeho aktualizácie. Kedykoľvek počas platnosti Základného prospektu môže byť v súvislosti s jeho aktualizáciou vypracovaný a predložený na schválenie NBS dodatok Základného prospektu (ďalej tiež „**Dodatok**“). Po schválení bude Dodatok zverejnený rovnakým spôsobom ako Základný prospekt.

Pred uplynutím platnosti Základného prospektu Emitent v dostatočnom časovom predstihu požiada NBS o schválenie nového základného prospektu, ktorý zverejní rovnakým spôsobom ako tento Základný prospekt. Platnosť tohto Základného prospektu zanikne, keď dôjde k schváleniu nového základného prospektu NBS a jeho následnému zverejneniu Emitentom. V takomto prípade nový základný prospekt zároveň v plnom rozsahu zruší a nahradí tento Základný prospekt. Účelom uvedených ustanovení je zabezpečiť, aby v prípadoch verejnej ponuky bola každá jednotlivá Emisia Dlhopisov uskutočnená vždy na základe platného a aktuálneho základného prospektu.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v článku 2. tohto Základného prospektu „Rizikové faktory“.

Základný prospekt bol dňa 15. mája 2023 schválený Národnou bankou Slovenska, príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o cenných papieroch**“) pre účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

**Základný prospekt je platný do 15. mája 2024.** Povinnosť doplniť prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už prospekt nie je platný.

V Bratislave, dňa 19. 04. 2023

## OBSAH

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU.....   | 5  |
| 2.    | RIZIKOVÉ FAKTORY .....   | 9  |
| 2.1.  | Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi .....  | 9  |
| 2.2.  | Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.....  | 15 |
| 3.    | ZODPOVEDNÁ OSOBA, OPRÁVNENÍ AUDITORI, SCHVÁLENIE PRÍSLUŠNÝM ORGÁNOM A PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI..... | 19 |
| 3.1.  | Osoba zodpovedná za obsah Základného prospektu .....   | 19 |
| 3.2.  | Oprávnení audítori.....  | 19 |
| 3.3.  | Informácie znalcov a tretích strán .....   | 19 |
| 3.4.  | Vyhlásenie osoby zodpovednej za Základný prospekt .....  | 19 |
| 4.    | INFORMÁCIE O EMITENTOVI, STRATÉGIA A PODNIKATEĽSKÉ PROSTREDIE.....                                   | 21 |
| 4.1.  | Základné informácie o Emitentovi.....  | 21 |
| 4.2.  | Organizačná štruktúra .....  | 23 |
| 4.3.  | Riadiace a dozorné orgány .....  | 26 |
| 4.4.  | Hlavní akcionári .....   | 30 |
| 4.5.  | Prehľad podnikateľskej činnosti .....  | 30 |
| 4.6.  | Informácie o trendoch.....   | 36 |
| 4.7.  | Prognózy alebo odhady zisku .....  | 37 |
| 5.    | FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV, PASÍV A CELKOVEJ FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA                  | 38 |
| 5.1.  | Historické finančné informácie.....  | 38 |
| 5.2.  | Účtovné štandardy .....  | 46 |
| 5.3.  | Povaha zverejnených finančných informácií .....  | 46 |
| 5.4.  | Audit historických finančných informácií .....   | 46 |
| 5.5.  | Vek poslednej auditovanej závierky .....   | 46 |
| 5.6.  | Priebežné finančné informácie .....  | 46 |
| 5.7.  | Súdne a rozhodovacie konania.....  | 47 |
| 5.8.  | Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácií Emitenta .....                                  | 47 |
| 5.9.  | Akciový kapitál.....   | 47 |
| 5.10. | Významné zmluvy.....   | 48 |
| 5.11. | Zmena účtovného rámca a účtovného referenčného dátumu.....   | 48 |
| 6.    | DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU .....   | 49 |
| 7.    | SPOLOČNÉ PODMIENKY.....  | 50 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 7.1.  | Údaje o cenných papieroch .....  | 50 |
| 7.2.  | Podmienky ponuky .....   | 63 |
| 7.3.  | Dodatočné informácie .....   | 67 |
| 8.    | FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK .....   | 69 |
| 9.    | DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA .....   | 73 |
| 10.   | ZÁKLADNÝ OPIS ZDAŇOVANIA A DEVÍZOVEJ REGULÁCIE V ČESKEJ REPUBLIKE A V SLOVENSKEJ REPUBLIKE UPOZORNENIA ..... | 75 |
| 10.1. | Zdanenie v Českej republike .....  | 75 |
| 10.2. | Zdanenie v Slovenskej republike .....  | 77 |
| 10.3. | Devízová regulácia .....   | 78 |
| 11.   | PRÍLOHY .....  | 79 |

## 1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

Tento prehľad predstavuje všeobecný opis Programu na účely článku 25 ods. 1 písm. b) Delegovaného nariadenia o prospekte.

|   |   |
|---|---|
| <b>Emitent:</b>                           | Obchodná spoločnosť Log Sympatia Holding a.s., so sídlom Príkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábrdovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Brno, oddiel: a.s., vložka číslo: B 8260, realizuje Program na základe jeho schválenia štatutárnym orgánom, predstavenstvom spoločnosti Emitenta. |
| <b>Druh cenného papiera:</b>              | Dlhopis.  |
| <b>Podoba Dlhopisov:</b>                  | Dlhopisy budú vydané v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.  |
| <b>Forma Dlhopisov:</b>                   | Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa podľa práva Slovenskej republiky.   |
| <b>Druh cenného papiera:</b>              | Dlhopis.  |
| <b>Menovitá hodnota jedného dlhopisu:</b> | Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote rovnjej alebo vyššej než 1.000 EUR, maximálne do výšky 100.000 EUR podľa toho ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.  |
| <b>Emisný kurz:</b>                       | Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz, ktorý je nižší ako ich menovitá hodnota, v rozsahu od 65% do 95%.  |
| <b>Mena:</b>                              | Dlhopisy budú denominované v mene EUR a CZK alebo inej mene uvedenej v príslušných Konečných podmienkach.   |
| <b>Krajina verejnej ponuky:</b>           | Dlhopisy budú vydávané v Slovenskej a/alebo Českej republike.   |
| <b>Lehoty splatnosti:</b>                 | Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach pri dodržaní minimálnych alebo maximálnych lehôt splatnosti, ktoré povolí alebo bude vyžadovať príslušná centrálna banka (alebo ekvivalentný orgán) alebo akékoľvek právne predpisy alebo nariadenia platné pre Emitenta.   |
| <b>Spôsob vydávania dlhopisov:</b>        | Jednotlivé emisie Dlhopisov môžu byť Emitentom vydávané aj po častiach (tranžiac) v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ak tak bude špecifikované v Konečných podmienkach.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Rizikové faktory:</b>   | Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta splniť si svoje povinnosti z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu . Okrem toho existujú určité faktory, ktoré sú podstatné na účely posúdenia trhových rizík spojených s Dlhopismi a rizikami, ktoré sa týkajú právnych aspektov alebo iných vlastností Dlhopisov vydávaných v rámci Programu. Tieto faktory sú uvedené v článku 2. Prospektu „ <i>Rizikové faktory</i> “.   |
| <b>Opis:</b>   | Program vydávania dlhových cenných papierov v objeme do 100 000 000 EUR, na základe ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať nepodriadené Dlhopisy pre korporátnych, retailových aj profesionálnych investorov, ktorí majú v úmysle investovať voľné finančné prostriedky, a to na základe informácií opísaných v tomto Základnom prospekte v znení všetkých jeho neskorších Dodatkov a Konečných podmienok. Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi poriadkom Slovenskej republiky. |
| <b>Doba trvania Programu:</b>  | Program trvá 10 (slovom: desať) rokov od schválenia Programu štatutárnym orgánom (predstavenstvom) Emitenta, t.j. od 19. apríla 2023 do 19. apríla 2033.  |
| <b>Záruky:</b>   | Žiadne.   |
| <b>Administrátor (hlavný manažér, kотаčný agent, agent pre výpočty):</b> | Spoločnosť Sympatia Financie, o.c.p., a.s., so sídlom Vajnorská 21A, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 2995/B, IČO: 35 842 369.  |
| <b>Objem programu:</b>   | Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 100 000 000 EUR.  |
| <b>Distribúcia:</b>  | Dlhopisy budú ponúkané formou verejnej ponuky v Slovenskej republike a/alebo Českej republike prostredníctvom Administrátora, prípadne ďalších finančných sprostredkovateľov.   |
| <b>Výnosy z Dlhopisov:</b>   | Dlhopisy budú vydávané ako dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom a ich výnos je určený rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisov a ich emisným kurzom.   |
| <b>Odkúpenie:</b>  | Emitent má kedykoľvek pred Dátumom splatnosti Menovitej hodnoty právo (nie však povinnosť) na odkúpenie ktoréhokoľvek z Dlhopisov na sekundárnom trhu za akúkoľvek trhovú cenu.   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Predčasné splatenie z rozhodnutia Emitenta:</b></p>             | <p>Emitent nemá právo požiadať o predčasné splatenie dlhopisov z konkrétnej Emisie, iba ak by to bolo uvedené v príslušných Spoločných podmienkach. Ak bude takéto právo na predčasné splatenie uvedené v príslušných Spoločných podmienkach, Emitent bude oprávnený predčasne splatiť všetky (nie však len niektoré) dlhopisy vybranej Emisie za predpokladu splnenia podmienok uvedených v Spoločných podmienkach.</p> <p>Ak je to uvedené v Spoločných podmienkach je Emitent oprávnený predčasne splatiť všetky (nie však len niektoré) dlhopisy vybranej Emisie, ak podľa odôvodneného názoru Emitenta daná Emisia prestala spĺňať kritériá pre použitie prostriedkov alebo prestane byť možné celkom alebo z časti plniť dodatočné informačné povinnosti uvedené v Spoločných podmienkach.</p>   |
| <p><b>Všeobecné podmienky a predpokladaný harmonogram ponuky:</b></p> | <p>Predpokladaný objem celkovej emisie všetkých Dlhopisov (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je 100.000.000 EUR. Menovitá hodnota Dlhopisov bude v najmenej výške 1.000 EUR až do výšky 100.000 EUR. Všetky Dlhopisy budú vydané na základe právnych predpisov platných na území Českej a/alebo Slovenskej republiky a akékoľvek práva a záväzky vyplývajúce z dlhopisov sa budú spravovať a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky. S dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné, výmenné ani iné práva, s výnimkou práv uvedených v emisných podmienkach. Emisný kurz je stanovený v rozmedzí 95 % až 65 % z menovitej hodnoty Dlhopisov. Výnos Dlhopisov je Emitentom určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou Dlhopisov a emisným kurzom Dlhopisov.</p> <p>Emisia bude vydávaná priebežne.</p> <p>Emitentom nebola stanovená minimálna výška úspešnosti Emisie a preto je Emitent oprávnený vydať jednotlivé Emisie dlhopisov aj v menšom objeme, než je najvyššia suma menovitých hodnôt dlhopisov v konkrétnej Emisii, pričom konkrétna Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú.</p> <p>S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné, výmenné ani iné práva, s výnimkou práv uvedených v Konečných podmienkach.</p> |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Prijatie na obchodovanie:</b> | Emitent podá žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh burzy - Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, Bratislava 811 06, IČO: 00 604 054 (ďalej len „ <b>BCPB</b> “), v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami BCPB. |
| <b>Rozhodné právo:</b>           | Dlhopisy a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.  |



## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Záujemca o investovanie do Dlhopisov by sa mal oboznámiť s týmto Prospekтом ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tejto kapitole predkladá záujemcom o investovanie do Dlhopisov na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali byť záujemcami o investovanie do Dlhopisov starostlivo vyhodnotené pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.

Nákup a vlastníctvo Dlhopisov sú spojené s radom rizík, z ktorých najpodstatnejšie riziká sú uvedené nižšie v tejto kapitole. Rizikové faktory uvedené v tejto kapitole sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu, závažnosti a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta. Rizikové faktory nižšie sú rozdelené do kategórií v závislosti od ich povahy a sú uvedené len v obmedzenom počte. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory. Nasledujúce zhrnutie rizikových faktorov nie je vyčerpávajúce, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu a v žiadnom prípade nie je žiadnym investičným odporúčaním. Emitent odporúča všetkým potencionálnym investorom, aby svoju investíciu do Dlhopisov ešte pred jej uskutočnením prerokovali so svojimi finančnými, daňovými alebo inými poradcami.

### 2.1. Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Na podnikateľskú činnosť Emitenta vplyvajú rôzne rizikové faktory. Rizikové faktory uvedené nižšie predstavujú najpodstatnejšie rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

#### 2.1.1. Riziká týkajúce sa finančnej situácie Emitenta

##### 2.1.1.1. 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 spoločností, nad ktorými má Emitent majetkovú a/alebo manažérsku kontrolu. Dcérske spoločnosti boli založené za účelom developmentu, výstavby a prenájmu logistických hál v Chorvátsku a Slovinsku. Predmetom činnosti Emitenta je preto poskytovanie financovania pre tieto projekty, realizované prostredníctvom dcérskych spoločností, najmä vo fáze prípravy projektu a výstavby. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta sú: a) príjmy z dividend dcérskych spoločností, ktoré plynú zo ziskov z výnosov z nájmov logistických centier, b) zdroje z titulu navýšeného refinancovania bankových úverov (refinancovanie stavebného úveru na investičný úver), c) príjmy z predaja dcérskych spoločností po úspešnom dokončení projektov a príjmy z predaja aktív dcérskych spoločností. Finančná situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú závislé na schopnostiach vyššie uvedených dcérskych spoločností generovať cash flow a zisk. Preto ak dané dcérske spoločnosti nebudú schopné generovať očakávané výnosy, môže byť schopnosť

Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov voči Majiteľom Dlhopisov negatívne ovplyvnená. Poskytovanie financovania Emitentom v rámci dcérskych spoločností je tak spojené s radom rizík a neexistuje záruka, že dcérske spoločnosti budú vždy schopné generovať postačujúci výnos a že Emitent tak včas získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

Z vyššie uvedeného dôvodu sa všetky okolnosti a rizikové faktory popísané nižšie v tomto Prospekte týkajú aj predmetných jednotlivých spoločností, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť podnikanie týchto spoločností, ich hospodárske výsledky a finančnú situáciu, a týmaj ich schopnosť splácať záväzky voči Emitentovi a v dôsledku toho aj na schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

#### 2.1.1.2. 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 marží Emitenta a jeho prevádzkové výsledky, pričom náklady na zabezpečenie fixácie vstupných cien od dodávateľov, môžu spôsobiť Emitentovi dodatočné náklady. Dcérske spoločnosti Emitenta pôsobia v odvetví, ktoré je priamo závislé nacenách stavebných surovín a materiálov, ktoré sa určujú na medzinárodnom trhu a akékoľvek zvýšenie cien takýchto surovín a materiálov môže mať vplyv na finančnú situáciu Emitenta. Rovnako nedostatok jedného alebo viacerých materiálov či surovín, zlyhanie jednotlivých dodávateľských reťazcov alebo nárast cien môže mať negatívny vplyv na finančnú situáciu Emitenta a na jeho schopnosť plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

#### 2.1.1.3. 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. Úrokové sadzby bankového financovania sú zložené zo základnej sadzby a marže banky. Dlhodobý vývoj úrokových sadzieb na trhu, kde dcérske spoločnosti pôsobia, závisí od politiky Európskej centrálnej banky (ďalej len „ECB“). V roku 2022 sme boli svedkami vysokej inflácie ako i rastu úrokových sadzieb v Európskej únii, teda aj v eurozóne.

|            | EURIBOR v % |          |          |          |          |          |          |
|------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Obdobie    | 2.1.2017    | 2.1.2018 | 2.1.2019 | 2.1.2020 | 4.1.2021 | 3.1.2022 | 2.1.2023 |
| 12-mesačný | -0.083      | -0.186   | -0.121   | -0.248   | -0.502   | -0.499   | 3.414    |
| 6-mesačný  | -0.220      | -0.271   | -0.238   | -0.323   | -0.532   | -0.539   | 2.732    |

|           |        |        |        |        |        |        |       |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 3-mesačný | -0.318 | -0.329 | -0.310 | -0.379 | -0.546 | -0.570 | 2.162 |
| 1-mesačný | -0,210 | -0,368 | -0,362 | -0,436 | -0,570 | -0,576 | 1.883 |

Zdroj: <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/rate/>

Emitent predpokladá, že v spojení s pretrvávajúcou vysokou infláciou v eurozóne, ako i celej Európskej únii, dôjde v najbližšom období k pokračovaniu navyšovania týchto sadzieb, aby ECB prostredníctvom menovej politiky zastabilizovala a znížila súčasnú infláciu. Emitent súčasne nevylučuje, že v nasledujúcich obdobiach, keď sa inflácia v eurozóne spomalí a zníži, zmení ECB menovú politiku a úrokové sadzby na finančných trhoch začnú znova klesať, čo sa následne odzrkadlí v znížení úrokových sadzieb, za ktoré získavajú peňažné prostriedky dcérske spoločnosti zo skupiny Emitenta od komerčných bánk na financovanie projektov. Zaistenie rizika voči rastu úrokových sadzieb v podobe hedžovania bankového financovania spôsobuje pre Emitenta a jeho dcérske spoločnosti dodatočné finančné náklady.

#### 2.1.1.4. Riziko spojené s obsadenosťou komerčných priestorov

Dopyt po komerčných priestoroch je výrazne ovplyvnený hospodárskymi podmienkami na miestnej ako aj celosvetovej úrovni (v dôsledku rastúceho podielu medzinárodných nájomcov). 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 v krajinách, v ktorých dcérske spoločnosti pôsobia, ktoré môžu negatívne ovplyvniť mieru obsadenosti nehnuteľností, prípadne výšku nájomného. Podobne môže dôjsť k poklesu dopytu po nájomnom priestore v rámci pripravovaných projektov dcérskych spoločností Emitenta v dôsledku nepriaznivých hospodárskych podmienok alebo nárastu ponuky dostupného priestoru. To by mohlo mať za následok nižšiu mieru obsadenosti, kapitálové výdavky potrebné na získanie alebo udržanie nájomcov, nižšie výnosy z nájomného.

#### 2.1.1.5. Riziko likvidity

Riziko likvidity predstavuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných záväzkov Emitenta, tzn. nerovnováhy v štruktúre aktív a pasív Emitenta. Likvidita, tzn. ľahký prístup k finančným prostriedkom, má zásadný význam pre podnikanie Emitenta, a to hlavne v súvislosti s financovaním podnikateľských aktivít dcérskych spoločností. Riziko likvidity zahŕňa najmä riziko nemožnosti financovať aktíva prostredníctvom nástrojov so zodpovedajúcou dĺžkou splatnosti a úrokovou mierou, ďalej riziko nemožnosti získať likvidné aktíva dostatočne rýchlo či v dostatočnom množstve a tiež súvisiace riziko nemožnosti hradiť splatné záväzky.

Pre ilustráciu nižšie uvádzame tabuľku obsahujúcu prehľad aktív, záväzkov a disponibilných peňažných prostriedkov Emitenta za posledné tri účtovné obdobia, za ktoré bola zostavená riadna účtovná závierka. V najbližšom období predpokladáme nárast celkových aktív a z toho vyplývajúci nárast celkových záväzkov, ktoré predstavujú záväzky voči vlastníkom Dlhopisov. Vývoj peňažnej hotovosti by mal byť na úrovni roka 2021 a nepredpokladáme jeho nárast.

| Údaje v mil. CZK    | 2020 | 2021   | 2022   |
|---------------------|------|--------|--------|
| Aktíva              | 0,02 | 500,30 | 901,96 |
| Záväzky             | 0,07 | 0,07   | 0,26   |
| Peňažné prostriedky | 0,06 | 1,99   | 0,18   |

Zdroj: Riadna individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2020 a Auditovaná Riadna individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2021 a rok 2022

Keďže Emitent nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči dcérskym spoločnostiam, nie je možné vylúčiť, že Emitent bude čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho podnikanie, ekonomické výsledky a finančnú situáciu, a teda aj schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### 2.1.1.6. Riziko úpadku (insolvencie)

Neschopnosť dcérskych spoločností splácať Emitentovi finančné prostriedky môže viesť až k úpadku (insolvencii) Emitenta, pretože Emitent, ako je popísané vyššie v časti Riziko závislosti Emitenta na podnikaní dcérskych spoločností, nemá iné zdroje finančných prostriedkov potrebných na plnenie záväzkov (vrátane záväzkov z Dlhopisov) ako pohľadávky voči dcérskym spoločnostiam. Pokiaľ bude Emitent v úpadku, môže byť voči nemu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie.

#### 2.1.1.7. 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 podriadené vo vzťahu k pohľadávkam iných nespriaznených veriteľov týchto osôb, v dôsledku čoho miera uspokojenia pohľadávok Emitenta môže byť veľmi nízka až nulová. V takej nepriaznivej situácii môže byť znížená schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

#### 2.1.1.8. Riziko ďalšieho zadĺženia

Prijatie ďalšieho dlhového financovania (v súvislosti so zámermi popísanými v nasledovnom odseku) Emitentom (najmä prostredníctvom Budúcich dlhopisov, zabezpečených tým istým Záložným právom) môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade konkurzného konania, reštrukturalizačného konania, likvidácie alebo iného obdobného konania vo vzťahu k Emitentovi budú pohľadávky z Dlhovisov uspokojené v menšom rozsahu, než keby k prijatiu takého iného dlhového financovania nedošlo.

Príčiny súčasného zadlžovania dcérskych spoločností a Emitenta vychádzajú z objektívnych príčin, keďže Emitent pre skupinu získava peňažné prostriedky výlučne emitovaním dlhopisov a takto získané peňažné prostriedky následne vo forme pôžičiek poskytuje dcérskym spoločnostiam pre realizáciu projektov výstavby a prenájmu logistických hál.

### 2.1.2. Riziká týkajúce sa obchodných aktivít Emitenta

#### 2.1.2.1. Menové riziko

Dcérske spoločnosti podnikajú v krajinách, v ktorých je na platobný styk používaná mena euro (ďalej len „EUR“) a ich príjmy a výdavky sú realizované v mene EUR. Emitent emituje Dlhovisy v mene EUR a v mene česká koruna (ďalej len „CZK“), je preto nepriamo vystavený aj menovému riziku v prípade výraznej volatility výmenného kurzu EUR/CZK. Použitie zabezpečovacích inštrumentov môže zvýšiť alebo znížiť expozíciu voči mene CZK, ale nemusí expozíciu voči takému riziku úplne eliminovať. Volatilita menového kurzu EUR/CZK môže mať preto nepriaznivý dopad na výšku splatnej sumy dlhopisu emitovaného v mene CZK.

Pre ilustráciu v tabuľke uvádzame historický vývoj CZK voči EUR.

| Historický vývoj |          |          |          |          |          |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Dátum            | 1.1.2019 | 1.1.2020 | 1.1.2021 | 1.1.2022 | 1.1.2023 |
| EUR/CZK          | 25,7167  | 25,4057  | 26,2167  | 24,8561  | 24,115   |

Zdroj: Národná banka Slovenska, dostupné na <https://nbs.sk/statisticke-udaje/kurzovy-listok/kurzovy-listok/>

V prípade, že sa potenciálny investor rozhodne investovať do Dlhovisu, ktorý je denominovaný v inej mene ako je jeho referenčná mena (t.j. mena, v ktorej účtuje resp. mena, v ktorej meria výkonnosť svojich investícií), vystavuje sa pri tejto investícii menovému riziku. Pokiaľ sa referenčná mena investora zhodnotí oproti mene, v ktorej je Dlhovis denominovaný, klesne hodnota jeho aktív vyjadrená v ekvivalente referenčnej meny a investor zaznamená kurzovú stratu. V opačnom prípade zaznamená kurzový zisk. Investor je teda v takom prípade vystavený menovému riziku vyplývajúcejmu z otvorenej menovej pozície a volatilita výmenného kurzu. V

prípade, že investuje do Dlhopisu denominovaného vo svojej referenčnej mene, nie je investor takému riziku vystavený.

#### 2.1.2.2. Celková hospodárska situácia v regióne podnikania

Regiónom podnikania Emitenta a dcérskych spoločností Emitenta sú krajiny Česká republika, Slovensko, Chorvátsko a Slovinsko. Celková hospodárska situácia v uvedenom regióne developmentu projektov priamo ovplyvňuje aj hospodárske výsledky dcérskych spoločností v nej domicilovaných alebo podnikajúcich, a teda aj Emitenta. Nie je možné vylúčiť riziko, že v dôsledku významnej negatívnej zmeny vývoja ekonomiky krajín tohto regiónu sa do väčšej či menšej miery zhoršia aj hospodárske výsledky Emitenta.

#### 2.1.2.3. 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. Medzi kľúčové osoby Emitenta patria členovia vrcholového vedenia Emitenta a to sú:

- Gabriel Bitea - zodpovedný za stratégiu, komunikáciu s klientami a riadenie a realizáciu výstavby
- Branislav Habán - štatutárny orgán, zodpovedný za stratégiu, financovanie a komunikáciu s investormi
- Bogdan Martin - zodpovedný za riadenie a realizáciu výstavby
- Adrian Stanisav - štatutárny orgán, zodpovedný za finančné riadenie
- Marek Laššák - zodpovedný za stratégiu, finančné riadenie a komunikáciu s bankami

Odchody manažérov alebo kľúčových zamestnancov by sa mohli negatívne premietnuť do obchodných aktivít, finančného postavenia a hospodárskych výsledkov Emitenta, čo by mohlo nepriamo negatívne ovplyvniť schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. Rast dopytu nad ponuku kvalifikovaných pracovných síl môže spôsobiť odliv kľúčových osôb a Emitent bude musieť na udržanie alebo získanie zamestnancov vynaložiť väčší objem finančných prostriedkov. To môže mať negatívny vplyv na zvýšenie nákladov a tým i na hospodárenie Emitenta.

#### 2.1.2.4. Riziko zmeny stratégie Emitenta

Aj keď si Emitent nie je vedomý žiadnych plánov na zmenu v stratégii investovania, nie je možné vylúčiť, že v dôsledku zmeny súčasnej vlastníckej štruktúry dôjde k zmene budúcej celkovej stratégie Emitenta.

#### 2.1.2.5. 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. Za posledných 12 mesiacov pred dátumom vyhotovenia prospektu, nemá Emitent vedomosť o žiadnych súdnych, správnych ani rozhodcovských konaniach, ktoré majú dopad na Emitenta a Emitent si nie je vedomý ani hrozby takýchto konaní.

## 2.2. Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

### 2.2.1. Riziká týkajúce sa povahy cenných papierov

#### 2.2.1.1. Riziko inflácie

Vo všeobecnosti inflácia znehodnocuje menu, v ktorej je Dlhopis denominovaný. V tabuľke nižšie uvádzame prehľad medziročného vývoja inflácie na Slovensku, ktorá vplýva na reálny výnos z emitovaných Dlhopisov. V tomto prípade sa potenciálny investor vystavuje riziku, že hodnota jeho investície do Dlhopisu klesne v závislosti od výšky inflácie a durácie Dlhopisu, ktorá je vyjadrením citlivosti Dlhopisu na zmenu úrokových sadzieb. Čím vyššia je durácia Dlhopisu, tým viac sa môže investícia do takéhoto inštrumentu zvyšujúcou sa infláciou znehodnotiť. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

| Medziročný vývoj inflácie v Českej republike v % |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2011   | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1.9  | 3.3  | 1.4  | 0.4  | 0.3  | 0.7  | 2.5  | 2.1  | 2.8  | 3.2  | 3.8  | 16.8 |

Zdroj: Český štatistický úrad dostupné na: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

| Medziročný vývoj inflácie na Slovensku v % |      |      |       |       |       |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| 2011                                       | 2012 | 2013 | 2014  | 2015  | 2016  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 3.95                                       | 3.61 | 1.39 | -0.07 | -0.33 | -0.51 | 1.31 | 2.50 | 2.68 | 1.93 | 3.16 | 15.0 |

Zdroj: Národná banka Slovenska dostupné na:

<https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/>

| Medziročný vývoj inflácie v Chorvátsku v % |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2011                                       | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 2.3  | 3.4  | 2.2  | -0.2 | -0.5 | -1.1 | 1.1  | 1.5  | 0.8  | 0.2  | 2.6  | 12.7 |

Zdroj: Svetová banka dostupné na: <https://data.worldbank.org/indicator/>

| <b>Medziročný vývoj inflácie v Slovinsku v %</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>2011</b>                                      | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 1.8  | 2.6         | 1.8         | 0.2         | -0.5        | -0.1        | 1.4         | 1.7         | 1.6         | -0.1        | 1.9         | 10.8        |

Zdroj: Svetová banka dostupné na: <https://data.worldbank.org/indicator/>

| <b>Medziročný vývoj inflácie v EÚ v %</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>2011</b>                               | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 3.3                                       | 2.7         | 1.2         | 0.2         | 0.1         | 0.2         | 1.4         | 1.7         | 1.6         | 0.5         | 2.6         | 10.4        |

Zdroj: Svetová banka dostupné na <https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?locations=EU>

| <b>Medziročný vývoj inflácie v eurozóne v %</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>2011</b>                                     | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 1.6   | 1.7         | 1.3         | 0.8         | 1.0         | 0.9         | 1.3         | 2.0         | 1.8         | 1.5         | 2.5         | 9.2         |

Zdroj: Svetová banka dostupné na: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.DEFL.KD.ZG?locations=XC>

#### 2.2.1.2. Riziko nesplatenia

Ako akákoľvek iná pôžička, aj Dlhopisy podliehajú riziku nesplatenia. Za okolností popísaných v tejto kapitole Rizikové faktory môže dôjsť k tomu, 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. Aktuálne záväzky Emitenta sú tvorené takmer výhradne emisiami Dlhopisov. Zdroje príjmov na splácanie Dlhopisov sú takmer výhradne vo forme pôžičiek poskytnutých Emitentom dcérskym spoločnostiam zodpovedajúcim objemu emitovaných Dlhopisov vrátane príslušného úroku. Následné splatenie záväzku Emitenta majiteľom Dlhopisov je preto závislé od splatenia záväzku dcérskych spoločností voči Emitentovi.

#### 2.2.1.3. 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. Alebo ak sa aj vytvorí dostatočne likvidný sekundárny trh, či takýto sekundárny trh bude pretrvávať. Na prípadnom nelikvidnom trhu nemusí byť totiž možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu (t.j. investorom požadovanú) cenu, čo môže mať negatívny vplyv najmä na Majiteľov Dlhopisov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania na sekundárnom trhu a vytvorenia zisku z takého ich obchodovania alebo tiež na Majiteľov Dlhopisov, ktorí sú nútení z iných dôvodov predať Dlhopisy pred ich splatnosťou. Majitelia dlhopisov spravidla držia nakúpené dlhopisy Emitenta do dňa ich splatnosti alebo odkúpenia Emitentom a nevystavujú sa riziku nízkej



likvidity. V prípade nutnosti predčasného predaja Dlhopisov sa môžu investori obrátiť na svojho obchodníka s cennými papiermi, ktorý im v rámci svojich klientov môže sprostredkovať predaj Dlhopisov. V tomto prípade sa klient vystavuje uvedenému riziku, keďže obchodník s cennými papiermi nemusí byť schopný nájsť klienta, ktorý prejaví záujem o kúpu Dlhopisov. Žiadny obchodník s cennými papiermi ani Banka nebudú tvorcovia trhu, a teda nemusia záväzne kótovať ceny pre Dlhopis.

#### 2.2.1.4. Riziko predčasného splatenia

Keďže Emisné podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné úplné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, ak dôjde k takému predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ Dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného celkového výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia a zároveň aj reinvestičnému rizikuv prípade, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

#### 2.2.1.5. 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. Potenciálni kupujúci či predávajúci Dlhopisov by si mali byť vedomí, že môžu byť povinní zaplatiť dane, odvody alebo iné nároky či poplatky v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov, alebo iného, v danej situácii relevantného, štátu. Potenciálni investori do Dlhopisov by si mali byť tiež vedomí toho, že prípadné zmeny daňových predpisov môžu tiež spôsobiť, že výsledný výnos z Dlhopisov bude nižší, ako pôvodne predpokladali a/alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia čiastka, ako pôvodne predpokladal.

#### 2.2.1.6. Riziko Dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom

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 a môžu výraznejšie reagovať na zmeny trhových úrokových sadzieb v porovnaní s Dlhopismi s obdobnou splatnosťou nesúcimi úrok.

#### 2.2.1.7. Riziko poplatkov a ďalších výdavkov

Výška výnosu z investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená poplatkami tretích strán, napríklad poplatky, ktoré musia hrať Majitelia Dlhopisov v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov a týkajú sa prevažne obchodovania na sekundárnom trhu. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom Dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky).

### **2.2.2. Riziká týkajúce sa zabezpečenia Dlhopisov**

#### 2.2.2.1. 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, ktoré by umožňovalo Majiteľom Dlhopisov uplatňovať akékoľvek priame nároky z Dlhopisov voči inej osobe ako Emitent alebo voči majetku inej osoby ako Emitenta.

### **3. ZODPOVEDNÁ OSOBA, OPRÁVNENÍ AUDITORI, SCHVÁLENIE PRÍSĽUŠNÝM ORGÁNOM A PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI**

#### **3.1. Osoba zodpovedná za obsah Základného prospektu**

Spoločnosť Log Sympatia Holding a.s., so sídlom Príkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábrdovice, Česká republika IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Brno, oddiel: a.s., vložka číslo: B 8260, v mene ktorej koná Branislav Habán, predseda predstavenstva a Adrian Stanisav člen predstavenstva, vyhlasujú, že sú výhradne zodpovední za informácie uvedené v Základnom prospekte.

#### **3.2. Oprávnení audítori**

Emitent aj v súvislosti so Základným prospektom poveril overením historických finančných údajov za rok 2022, uvedených v tomto Základnom prospekte, audítora BDO Czech Republic s.r.o., so sídlom Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha, IČO: 26 402 220], zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou C 168717, zapísaný v zozname Komory audítorov Českej Republiky (KAČR) pod číslom licencie 462. Výrok audítora k tejto účtovnej závierke bol bez výhrad.

Emitent vyhlasuje, že počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú finančné informácie uvedené v Základnom prospekte, nedošlo k zmene audítora Emitenta.

Hore uvedení audítori neodstúpili ani neboli odvolaní počas obdobia, za ktoré sú v tomto Základnom prospekte uvedené historické finančné informácie.

#### **3.3. Informácie znalcov a tretích strán**

Emitent potvrdzuje, že si nie je vedomý skutočnosti, že v Základnom prospekte boli použité informácie od tretích strán.

Emitent ďalej vyhlasuje, že v Základnom prospekte sa nenachádzajú vyhlásenia ani správy, ktoré by mohli byť pripísané určitej osobe ako znalcovi.

#### **3.4. Vyhlásenie osoby zodpovednej za Základný prospekt**

Emitent vyhlasuje, že:

- pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Základnom prospekte v súlade so skutočnosťou,

- v Základnom prospekte neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť jej význam,
- Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán na základe § 120 ods.1 Zákona o cenných papieroch,
- Národná banka Slovenska len schvaľuje Základný prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte,
- schválenie Základného prospektu Národnou bankou Slovenska by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta,
- schválenie Základného prospektu Národnou bankou Slovenska by sa nemalo považovať za potvrdenie kvality cenných papierov, ktoré sú predmetom Základného prospektu,
- investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie, pokiaľ ide o vhodnosť investovania do Dlhopisov.

V Bratislave, dňa 19. 04. 2023

**Emitent: Log Sympatia Holding a.s.**



---

Ing. Branislav Habán – predseda predstavenstva



---

Adrian Stanisav – člen predstavenstva

#### 4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI, STRATÉGIA A PODNIKATELSKÉ PROSTREDIE

##### 4.1. Základné informácie o Emitentovi

###### 4.1.1. História Emitenta

Emitent vznikol a bol zapísaný do Obchodného registra, ktorý vedie Krajský súd v Brne. Emitent bol založený podľa českého práva ako akciová spoločnosť na dobu neurčitú.

Akcionármi Emitenta sú spoločnosti:

- **LOG EXPERT DEVELOPMENT S.R.L.** – 50 % podiel na základnom imaní
- **Sympatia Projects, s. r. o.** – 40 % podiel na základnom imaní
- **MB CONS SOLUTIONS S.R.L.** – 10 % podiel na základnom imaní

###### 4.1.2. Základné údaje o Emitentovi

|   |   |
|---|---|
| <b>Obchodné meno:</b>                           | <i>Log Sympatia Holding a.s.</i>  |
| <b>IČO:</b>                                     | <i>08 659 630</i>   |
| <b>LEI identifikátor:</b>                       | <i>097900CAKA0000135581</i>   |
| <b>Miesto registrácie:</b>                      | <i>Česká republika, Obchodný register vedený Krajským súdom v Brne, oddiel a.s., Spisová značka B 8260</i>  |
| <b>Vznik Emitenta:</b>                          | <i>Emitent bol zapísaný do obchodného registra 04.novembra 2019</i>   |
| <b>Zakladateľská listina a stanov Emitenta:</b> | <i>Emitent bol založený na základe Zakladateľskej listiny zo dňa 25. 10.2019.<br/>Stanovy Emitenta nadobudli účinnosť dňa 25. 10. 2019. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie.</i> |
| <b>Doba trvania:</b>                            | <i>Emitent bol založený na dobu neurčitú</i>  |
| <b>Spôsob založenia:</b>                        | <i>Emitent bol založený ako akciová spoločnosť na základe zakladateľskej listiny zo dňa 25. októbra 2019</i>  |
| <b>Právna forma:</b>                            | <i>Akciová spoločnosť</i>   |
| <b>Rozhodné právo:</b>                          | <i>Za Emitenta jednajú členovia predstavenstva spoločne</i>   |
| <b>Sídlo:</b>                                   | <i>Príkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika</i>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Telefónne číslo:</b>                                  | +421 2 3263 0700  |
| <b>Kontaktná osoba:</b>                                  | Ing. Branislav Habán, Adrian Stanisav   |
| <b>E-mail:</b>   | <a href="mailto:log@sympatia.sk">log@sympatia.sk</a>  |
| <b>Základné imanie:</b>                                  | 2 000 000 Kč  |
| <b>Predmet činnosti:</b>                                 | <p>Emitent je právnická osoba založená na výkon podnikania. Výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v odboroch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sprostredkovanie obchodu a služieb,</li> <li>- veľkoobchod a maloobchod,</li> <li>- nákup, predaj, správa a údržba nehnuteľností,</li> <li>- prenájom a požičiavanie hnutel'ných vecí,</li> <li>- poradenská a konzultačná činnosť, spracovanie odborných štúdií a posudkov,</li> <li>- reklamná činnosť, marketing, mediálne zastúpenie,</li> <li>- prekladateľská a tlmočnícka činnosť,</li> <li>- služby v oblasti administratívnej správy a služby organizačnej hospodárskej povahy,</li> <li>- výroba, obchod a služby inde nezaradené</li> </ul> |
| <b>Hlavné právne predpisy, ktorými sa Emitent riadi:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; a súčasne;</li> <li>- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodných spoločnostiach a družstvech (zákon o obchodných korporáciách) (ďalej len „ZoK“); a súčasne;</li> <li>- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).</li> </ul>  |

#### 4.1.3. Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie Emitenta

Emitent je spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne významné záväzky. Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2022 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

#### **4.1.4. Rating**

Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že by bol pre účely tejto Emisie takýto rating udelený.

#### **4.1.5. Investície**

Emitent od zostavenia individuálnej účtovnej závierky neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu.

#### **4.1.6. Významné zmeny v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta od posledného účtovného roka**

Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2022 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta. Emitent od svojho vzniku do dňa zostavenia tohto Základného prospektu neprijal žiadne úvery ani financovanie.

#### **4.1.7. Opis očakávaného financovania činností Emitenta**

Emitent očakáva, že celková jeho činnosť bude financovaná nasledovne:

- i. úrokové výnosy z úverov poskytnutých spoločnostiam v Skupine Emitenta,
- ii. finančné prostriedky získané z emisií dlhopisov,
- iii. dividendy od súčasných dcérskych spoločnosti,
- iv. dividendy od dcérskych spoločností, ktoré v budúcnosti získa Emitent do svojho majetku,
- v. bankové úvery

### **4.2. Organizačná štruktúra**

#### **4.2.1. Organizačná štruktúra skupiny Emitenta a pozícia Emitenta v nej**

Emitent má 3 akcionárov, a to spoločnosti:

- i. **Log Expert Development SRL (ďalej len „LED“)***
  - spoločnosť s ručením obmedzeným, založená a existujúca podľa rumunského práva,
  - so sídlom Lorena, 23 AP. 11, Timisoara, Rumunská republika,
  - zapísaná v obchodnom registri Rumunska pod registračným číslom: J35/1135/2011,

- priamo vlastní 50 % akcií v spoločnosti Emitenta, s ktorými je spojený 50 % podiel na hlasovacích právach v spoločnosti Emitenta,
- ovládajúcou osobou spoločnosti LED je Ecaterina Onica, ktorá vlastní 100 % obchodný podiel v spoločnosti.

**ii. Sympatia Projects, s. r. o. (ďalej len „SP“)**

- spoločnosť s ručením obmedzeným, založená a existujúca podľa slovenského práva,
- so sídlom Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika,
- zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 157040/B, IČO: 54 246 890,
- priamo vlastní 40 % akcií v spoločnosti Emitenta, s ktorými je spojený 40 % podiel na hlasovacích právach v spoločnosti Emitenta,
- ovládajúcimi osobami spoločnosti SP sú Branislav Habán, ktorý vlastní 66,6 % obchodný podiel spoločnosti SP, s ktorými je spojených 66,6 % podiel na hlasovacích právach SP a Marek Laššák, ktorý vlastní 33,3 % obchodný podiel spoločnosti SP, s ktorým je spojený 33,3 % podiel na hlasovacích právach v SP.

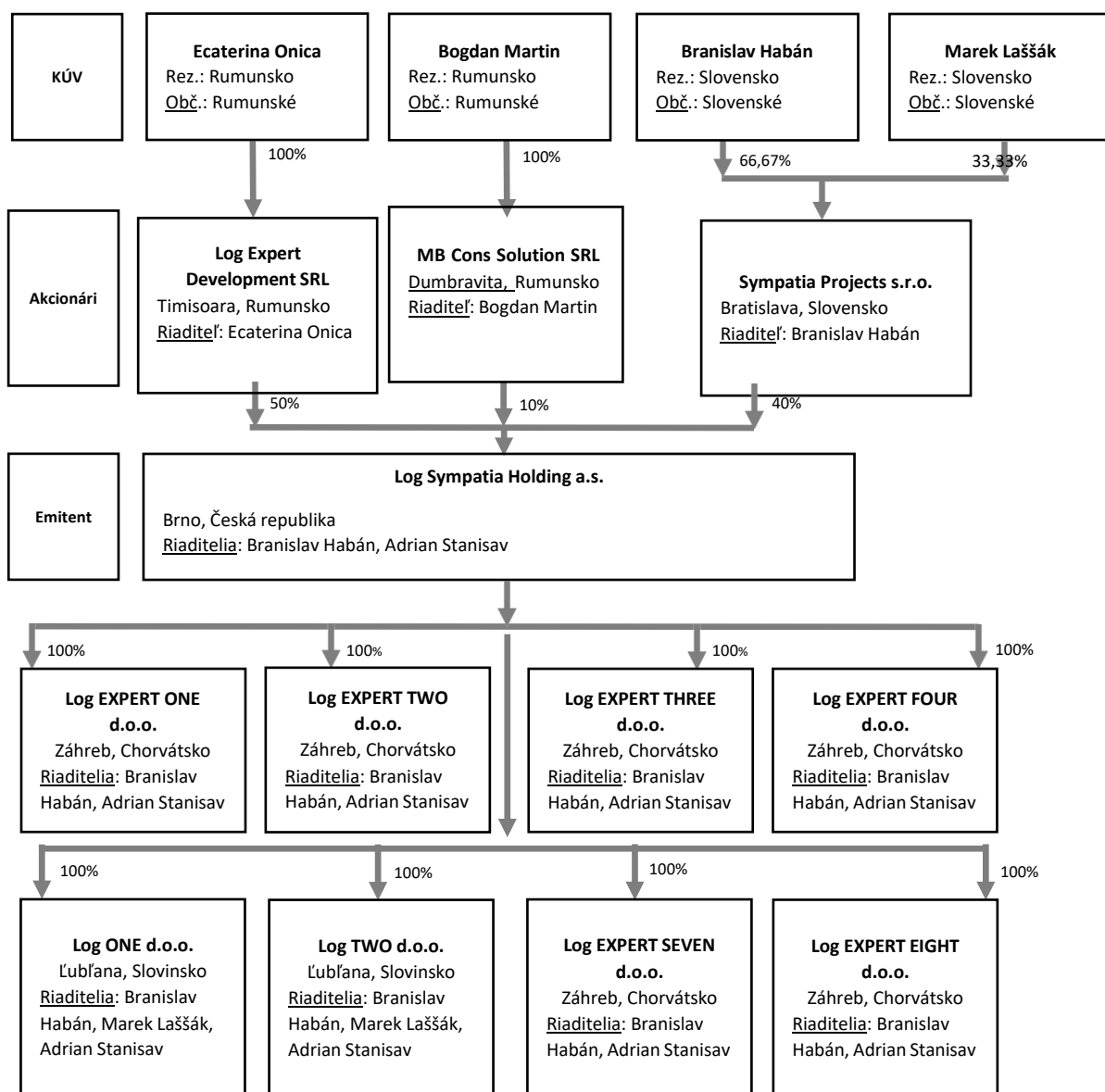
**iii. MB Cons Solution SRL (ďalej len „MBCS“)**

- spoločnosť s ručením obmedzeným, založená a existujúca podľa rumunského práva,
- so sídlom Fagaras, 16, Dumbravita, Rumunská republika,
- zapísaná v obchodnom registri Rumunska, registračné číslo spoločnosti: J35/2779/2015,
- priamo vlastní 10 % akcií v spoločnosti Emitenta, s ktorými je spojený 10 % podiel na hlasovacích právach v spoločnosti Emitenta,
- ovládajúcou osobou spoločnosti MBCS je Bogdan Martin, ktorý vlastní 100 % obchodný podiel spoločnosti MBCS, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v spoločnosti MBCS .

Emitenta teda priamo ovládajú tri vyššie uvedené spoločnosti – LED, SP a MBCS a nepriamo ho ovládajú Ecaterina Onica, Branislav Habán, Marek Laššák a Bogdan Martin.



**Organizačná štruktúra skupiny Emitenta, ku dňu vyhotovenia Základného prospektu, vrátane konečných užívateľov výhod:**



Percentuálne vyjadrenia vo vyššie uvedenej organizačnej štruktúre Emitenta predstavujú podiely jednotlivých spoločníkov na základnom imaní a hlasovacích právach v jednotlivých spoločnostiach.

#### 4.2.2. Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny Emitenta

Schopnosť Emitenta splniť záväzky bude významne ovplyvnená schopnosťou daných dcérskych spoločností splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na daných dcérskych spoločnostiach a ich hospodárskych výsledkoch.

Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu Emitent neposkytol žiadne úvery, pôžičky, ani nevydal žiadne investičné nástroje (s výnimkou rozhodnutia o vydaní Dlhopisov v rámci Programu), ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

### **4.3. Riadiace a dozorné orgány**

Emitent je akciovou spoločnosťou založenou podľa práva Českej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta je predstavenstvo spoločnosti, tvorené predsedom predstavenstva pánom Ing. Branislavom Habánom a členom predstavenstva pánom Adrianom Stanisavom, ktorí konajú za Emitenta spoločne. Emitent má zriadenú dozornú radu s jedným členom, a to predsedníčkou dozornej rady pani JUDr. Janou Habánovou.

#### **4.3.1. Predstavenstvo Emitenta**

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Emitenta, ktorému prislúcha obchodné vedenie Emitenta. Predstavenstvo tiež zaisťuje riadne vedenie účtovníctva, predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu, mimoriadnu, konsolidovanú, príp. priebežnú účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku a úhradu straty. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach Emitenta, pokiaľ neboli stanovami alebo zákonom o obchodných korporáciách zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady.

##### *4.3.1.1. Zloženie a funkčné obdobie predstavenstva*

- i. Predstavenstvo má dvoch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie.
- ii. Ak je predstavenstvo viacčlenné, volí a odvoláva zo svojich členov predsedu predstavenstva.
- iii. Ak je predstavenstvo jednočlenné, vykonáva funkciu predsedu predstavenstva jeho jediný člen.
- iv. Dĺžka funkčného obdobia člena predstavenstva je päť rokov. Opätovná voľba tej istej osoby do funkcie člena predstavenstva je možná.
- v. Predstavenstvo zasadá najmenej jedenkrát ročne. Ak je predstavenstvo viacčlenné, zvoláva sa zasadnutie predstavenstva písomnou alebo elektronickou pozvánkou, v ktorej sa uvedie miesto, dátum a hodina konania a program jeho rokovania. Pozvánka musí byť doručená najmenej 15 (slovom: pätnásť) dní pred konaním zasadnutia a spolu s ňou aj podklady, ktoré majú byť predstavenstvom prerokované. Ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, možno lehotu pre zvolanie predstavenstva skrátiť v nevyhnutne potrebnom rozsahu. Predseda predstavenstva je povinný zvolať zasadnutie predstavenstva bez zbytočného odkladu na žiadosť akéhokoľvek člena predstavenstva alebo na žiadosť dozornej rady. Ak predseda predstavenstva nezvolá zasadnutie bez zbytočného odkladu, môže ho zvolať akýkoľvek člen predstavenstva alebo dozornej rady.

- vi. Predstavenstvo je schopné uznávať sa, ak je na jeho zasadnutí prítomná nadpolovičná väčšina jeho členov. Predstavenstvo rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov. Každý člen predstavenstva má jeden hlas. Pri rovnosti hlasov rozhoduje hlas predsedu predstavenstva. Predstavenstvo sa môže uznávať aj mimo zasadnutia predstavenstva, pokiaľ s tým súhlasia všetci členovia predstavenstva. V takom prípade sa pripúšťa aj písomné hlasovanie alebo hlasovanie s využitím technických prostriedkov. Hlasujúci členovia sa potom považujú za prítomné osoby.
- vii. Člen predstavenstva môže zo svojej funkcie odstúpiť, nesmie to však urobiť v dobe, ktorá je pre spoločnosť nevhodná. Odstúpenie musí byť adresované predstavenstvu, urobené písomne a doručené na adresu sídla spoločnosti alebo osobne odovzdané na zasadnutí predstavenstva ktorémukoľvek z prítomných členov predstavenstva. Výkon funkcie skončí uplynutím jedného mesiaca od doručenia alebo odovzdania odstúpenia. Ak má byť výkon funkcie ukončený k inému dátumu, musí o takej žiadosti odstupujúceho člena rozhodnúť valné zhromaždenie. Člen predstavenstva môže odstúpiť z funkcie aj tak, že na program rokovania valného zhromaždenia bude zaradené oznámenie o odstúpení z funkcie a člen predstavenstva na zasadnutí valného zhromaždenia oznámi, že odstupuje z funkcie. V takom prípade skončí funkcia oznámením odstúpenia z funkcie na valnom zhromaždení, pokiaľ valné zhromaždenie na žiadosť odstupujúceho člena neurčí iný okamih zániku výkonu funkcie.

#### 4.3.1.2. Povinnosti členov predstavenstva, zákaz konkurencie

- i. Člen predstavenstva sa riadi zásadami a pokynmi schválenými valným zhromaždením, ak sú takéto pokyny v súlade so zákonom a stanovami. Porušenie pokynov nemá vplyv na účinky právneho konania v zastúpení spoločnosti voči tretím osobám.
- ii. Člen predstavenstva je povinný vykonávať svoju pôsobnosť so starostlivosťou riadneho hospodára, t.j. s nevyhnutnou lojalitou a s potrebnými znalosťami a starostlivosťou.
- iii. Člen predstavenstva je povinný dodržiavať zákaz konkurencie vyplývajúci z § 441 ZoK a pravidiel o strete záujmov, vyplývajúce z § 54 až 58 ZoK.

Predsedom predstavenstva Emitenta je Ing. Branislav Habán. Pracovná kontaktná adresa predsedu predstavenstva je adresa sídla Emitenta. Členom predstavenstva je Adrian Stanisav.

Prehľad relevantných údajov o štatutároch Emitenta je uvedený nižšie:

| Meno                 | Funkcia                 | Deň vzniku funkcie |
|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Ing. Branislav Habán | Predседа predstavenstva | 04.11.2019         |
| Adrian Stanisav      | Člen predstavenstva     | 10.12.2021         |

### 4.3.2. Dozorná rada Emitenta

Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločnosti, ktorý dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a na činnosť spoločnosti.

#### 4.3.2.1. Postavenie a funkčné obdobie dozornej rady

- i. Dozorná rada má jedného člena, ktorého volí a odvoláva valné zhromaždenie.
- ii. Ak je dozorná rada viacčlenná, volí a odvoláva zo svojich členov predsedu dozornej rady.
- iii. Ak je dozorná rada jednočlenná, vykonáva funkciu predsedu dozornej rady jej jediný člen.
- iv. Dĺžka funkčného obdobia člena dozornej rady je päť rokov. Opätovná voľba tej istej osoby do funkcie člena dozornej rady je možná.
- v. Dozorná rada zasadá najmenej jedenkrát ročne. Ak je dozorná rada viacčlenná, zvoláva sa jej zasadnutie písomnou alebo elektronickou pozvánkou, v ktorej sa uvedie miesto, dátum a hodina konania a program jeho rokovania. Pozvánka musí byť doručená najmenej 15 (slovom: pätnásť) dní pred konaním zasadnutia a spolu s ňou aj podklady, ktoré sa majú dozornou radou prerokovať. Ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, možno lehotu na zvolanie dozornej rady skrátiť v nevyhnutnom rozsahu. Predseda dozornej rady je povinný zvolať zasadnutie dozornej rady bez zbytočného odkladu na žiadosť akéhokoľvek členadozornej rady alebo na žiadosť predstavenstva alebo ak kvalifikovaný akcionár požiadá dozornú radu, aby preskúmala výkon pôsobnosti predstavenstva, alebo ju bude informovať o zámere podať akcionársku žalobu. Ak nezvolá predseda predstavenstva zasadnutie bez zbytočného odkladu, môže ho zvolať akýkoľvek člen dozornej rady alebo predstavenstvo spoločnosti.
- vi. Rozhodnutie dozornej rady robí jeho jediný člen. Ak je dozorná rada viacčlenná, je spôsobilá uznášať sa, ak je na jej zasadnutí prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Dozorná rada rozhoduje väčšinou hlasov prítomných členov. Každý člen dozornej rady má jeden hlas.
- vii. Dozorná rada môže zakázať členovi predstavenstva určité právne konanie, ak je to v záujme spoločnosti.
- viii. Člen dozornej rady môže zo svojej funkcie odstúpiť, nesmie to však urobiť v čase, ktorý je pre spoločnosť nevhodný. Odstúpenie musí byť adresované dozornej rade aj predstavenstvu, urobené písomne a doručené na adresu sídla spoločnosti alebo osobne odovzdané na zasadnutí dozornej rady ktorémukoľvek z prítomných členov dozornej rady. Výkon funkcie skončí uplynutím jedného mesiaca od doručenia alebo odovzdania odstúpenia. Ak má byť výkon funkcie ukončený k inému dátumu, musí o takej žiadosti odstupujúceho člena rozhodnúť valné zhromaždenie. Člen dozornej rady môže odstúpiť z funkcie aj tak, že na program rokovania valného zhromaždenia bude zaradené oznámenie o odstúpení z funkcie a člen dozornej rady na zasadnutí valného zhromaždenia oznámi, že odstupuje z funkcie. V

takom prípade skončí funkcia oznámením odstúpenia z funkcie na valnom zhromaždení, pokiaľ valné zhromaždenie na žiadosť odstupujúceho člena neurčí iný okamih zániku výkonu funkcie.

#### 4.3.2.2. Povinnosti dozornej rady, zákaz konkurencie

- i. Dozorná rada sa riadi zásadami a pokynmi schválenými valným zhromaždením, ak sú takéto pokyny v súlade so zákonom a stanovami.
- ii. Člen dozorného orgánu je povinný vykonávať svoju pôsobnosť so starostlivosťou riadneho hospodára, t.j. s nevyhnutnou lojalitou a s potrebnými znalosťami a starostlivosťou.
- iii. Člen dozornej rady je povinný dodržiavať zákaz konkurencie vyplývajúci z § 451 ZoK a pravidiel o strete záujmov vyplývajúce z § 54 až 58 ZoK.

Jediným členom a tým aj predsedom dozornej rady Emitenta je JUDr. Jana Habánová. Pracovná kontaktná adresa predsedu dozornej rady Emitenta je adresa sídla Emitenta.

Prehľad relevantných údajov o členoch dozornej rady Emitenta je uvedený nižšie:

| Meno                | Funkcia                | Deň vzniku funkcie |
|---------------------|------------------------|--------------------|
| JUDr. Jana Habánová | Predseda dozornej rady | 04.11.2019         |

#### **4.3.3. Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

Možný stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov môže byť spôsobený skutočnosťou, že predseda predstavenstva pán Ing. Branislav Habán a pani JUDr. Jana Habánová sú manželia. Avšak obaja vylučujú, že táto skutočnosť by mala akýkoľvek vplyv na ich profesionálne rozhodnutia.

Okrem vyššie uvedeného Emitent si nie je vedomý žiadneho iného možného stretu záujmov medzi Emitentom a povinnosťami členov riadiacich a dozorných orgánov Emitenta a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

#### **4.3.4. Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti**

Emitent nemá zriadený výbor pre audit alebo revízny výbor. Emitent v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy Českej republiky.

#### **4.4. Hlavní akcionáři**

##### **4.4.1. Kontrola nad Emitentem**

Akcionáři Emitenta, tak ako bolo už vyššie uvedené, sú spoločnosti LED, SP, MBCS, ktoré spolu vlastnia 100 % podiel na akciách Emitenta, ktorý zodpovedá 100 % podielu na hlasovacích právach Emitenta. Vzťah priameho ovládania Emitenta danými spoločnosťami je založený primárne na báze vlastníctva 100 % podielu akcií tak, ako je popísané v tomto Prospekte. Podiel na hlasovacích právach jednotlivých akcionárov, zodpovedá ich podielu na základnom imaní Emitenta.

Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú z právnych predpisov Českej republiky. Emitent neprijal osobitné opatrenia nad rámec požiadaviek právnych predpisov Českej republiky.

##### **4.4.2. Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom**

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu si nie je Emitent vedomý existencie žiadnych mechanizmov ani dojednaní, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Emitentom.

#### **4.5. Prehľad podnikateľskej činnosti**

##### **4.5.1. Hlavné činnosti**

Hlavnou činnosťou Emitenta je investičný manažment a development priemyselných nehnuteľností. V rámci tejto činnosti vlastní Emitent obchodné podiely v dcérskych spoločnostiach prostredníctvom ktorých sú jednotlivé investície realizované. Súčasťou investičného manažmentu a developmentu priemyselných nehnuteľností je aj získavanie financovania podnikateľských aktivít jeho dcérskych spoločností prostredníctvom prijímania úverov, pôžičiek a vydávania dlhopisov. Prostriedky získané z týchto externých zdrojov financovania Emitent poskytuje najmä vo forme úverov alebo pôžičiek svojim dcérskym spoločnostiam podľa ich aktuálnych potrieb.

##### **4.5.2. Opis účelu emisie dlhopisov**

Hlavným účelom emisie Dlhopisov je získať potrebné zdroje financovania developerských projektov v Českej republike, Slovenskej republike, Chorvátsku a Slovinsku. Aktuálne Emitent realizuje 6 developerských projektov, z toho štyri v Chorvátsku a dva v Slovinsku s celkovou prenajímateľnou plochou vyše 350 000 m<sup>2</sup> a pripravuje ďalšie nové rozvojové projekty v segmente priemyselných nehnuteľností v oblastiach Moravsko-sliezskeho kraja, západného Slovenska,

Záhrebu, Rijeky a Ľublány. Účelom emisie dlhopisov je financovane prvotných fáz developerských projektov, a to najmä akvizície pozemkov, prípravné práce a povoľovacie fázy projektov až do momentu, kedy je možné samotné projekty financovať bankovým financovaním na úrovni dcérskych spoločností.

#### 4.5.3. Hlavné trhy

Hlavným trhom Emitenta a jeho dcérskych spoločností sú krajiny Česká republika, Slovenská republika, Chorvátsko a Slovinsko.

##### 4.5.3.1. Ekonomická situácia – Česká republika

V súčasnosti, teda v roku 2023, je ekonomická situácia v Českej republike relatívne stabilná. Hospodárska aktivita sa pomaly, ale isto zotavuje po kríze spôsobenej pandémiou COVID-19. Podľa štatistík ministerstva financií ČR z posledného štvrťroka 2022 sa HDP zvýšilo o 2,7 % a celkový rast HDP za rok 2022 dosiahol 5,1 %. Pre rok 2023 sa predpokladá mierne znížovanie rastu HDP na úroveň 3,6 %.

Česko sa vyznačuje vysokou úrovňou exportu, najmä v oblasti automobilového priemyslu, strojárstva a elektrotechniky. Podniky, ktoré pôsobia v týchto oblastiach, teda profitujú z globálneho hospodárskeho rastu.

Pracovný trh v Českej republike sa tiež zlepšuje. V súčasnosti je nezamestnanosť na historickej úrovni, pričom jej rast sa podarilo v minulosti obmedziť vďaka štátnym programom na udržanie zamestnanosti a zlepšenie podmienok pre podnikanie.

Napriek tomu však existujú aj problémy, ktoré ovplyvňujú ekonomickú situáciu v Českej republike. Medzi tieto problémy patrí napríklad nedostatok kvalifikovaných pracovníkov, ktorý obmedzuje rast produktivity a spôsobuje rast mzdy. Okrem toho sa v krajine stretávame aj s vysokou infláciou, ktorá ovplyvňuje ceny výrobkov a služieb a môže spôsobiť zdraženie života. Česká republika má dlhodobo pomerne vysokú investičnú príťažlivosť a patrí medzi najatraktívnejšie krajiny strednej a východnej Európy pre zahraničných investorov. Dôvodom sú napríklad:

- Strategická poloha: Česko sa nachádza v srdci Európy a má dobré dopravné napojenia s inými krajinami, čo z neho robí strategický uzol pre medzinárodný obchod.
- Kvalifikovaná pracovná sila: Vďaka dlhodobej tradícii v oblasti vzdelávania má Česko vysokú kvalifikovanú pracovnú silu a mnoho škôl, ktoré ponúkajú špecializované odborné vzdelanie v rôznych oblastiach.
- Priaznivé podnikateľské prostredie: Česko má priaznivé podmienky pre podnikanie, čo sa prejavuje v nízkej úrovni byrokracie, nízkych daňových sadzbách a množstve stimulov pre zahraničných investorov.
- Moderná infraštruktúra: Česko má modernú infraštruktúru, ktorá zabezpečuje kvalitné podmienky pre výrobu a logistiku.

- Dostupné finančné zdroje: V Českej republike existuje množstvo finančných zdrojov pre podnikateľov a investičné projekty, ako sú napríklad fondy Európskej únie, bankové úvery, pôžičky a dotácie.

Vďaka svojim výhodám je Česká republika atraktívnou destináciou pre zahraničných investorov a má silnú konkurenciu v strednej a východnej Európe.

V tabuľke nižšie uvádzame prehľad vývoja HDP Českej republiky za obdobie 2016 – 2022:

| <b>Medziročný vývoj HDP Českej republiky, 2016 – 2022, v mld. EUR</b> |             |             |             |             |             |             |                        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| <b>Obdobie</b>  | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 – prognóza</b> |
| HDP   | 182.2       | 196.5       | 211.6       | 226.5       | 211.3       | 245.8       | 258.3                  |

Zdroj: Český statistický úrad, dostupné na [https://www.czso.cz/csu/czso/hdp\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_cr)

#### 4.5.3.2. Ekonomická situácia - Slovensko

Slovensko má relatívne stabilné hospodárstvo, ktoré je však veľmi závislé od medzinárodného obchodu a automobilového priemyslu. Pandémia COVID-19 výrazne ovplyvnila ekonomický vývoj krajiny, avšak Slovensko očakáva postupné zotavovanie hospodárstva a rast HDP v roku 2022 o 1,7 %, podľa odhadov Národnej banky Slovenska.

Medzi hlavné faktory ovplyvňujúce ekonomiku Slovenska patria:

- Automobilový priemysel: Slovensko má silný automobilový priemysel, ktorý je veľmi dôležitý pre hospodársky rast krajiny. Viaceré automobilky majú na Slovensku výrobné závody a zamestnávajú tisíce pracovníkov.
- Zahraničná obchodná aktivita: Slovensko má vysoký podiel exportu na HDP, čo znamená, že hospodárstvo je veľmi závislé od zahraničnej obchodnej aktivity. Vývoz tvorí značnú časť HDP, najmä v oblasti automobilového priemyslu, elektrotechniky, strojárstva a chémie.
- Podnikateľské prostredie: Slovensko sa snaží zlepšiť podmienky pre podnikanie a privítať zahraničných investorov. Vláda aktívne podporuje rôzne investičné projekty a ponúka množstvo stimulov a daňových úľav pre zahraničných investorov.
- Miera nezamestnanosti: Miera nezamestnanosti na Slovensku je relatívne vysoká v porovnaní s inými krajinami EÚ. Vláda sa však snaží zvýšiť zamestnanosť prostredníctvom rôznych programov a stimulov pre podnikateľov.
- Digitalizácia: Slovensko sa snaží byť konkurencieschopné v oblasti digitálnej ekonomiky. Vláda podporuje rôzne iniciatívy a projekty v oblasti digitálnej transformácie, ako aj rozvoj inovatívnych technológií.

Slovensko má relatívne priaznivé podnikateľské prostredie a vláda sa snaží prilákať zahraničných investorov a podporiť domáce podnikanie. Niektoré z faktorov, ktoré robia Slovensko atraktívnym pre investorov, sú:

- Nízke náklady na pracovnú silu: Slovensko má relatívne nízke mzdy v porovnaní s inými krajinami EÚ, čo robí krajinu atraktívnou pre investorov, ktorí hľadajú lacnú pracovnú silu.



- Daňové úľavy: Slovensko ponúka rôzne daňové úľavy a stimuly pre zahraničných investorov, ktoré môžu pomôcť znižovať náklady na investície.
- Strategická poloha: Slovensko má strategickú polohu v strednej Európe a je prirodzeným mostom medzi Východom a Západom. Táto poloha umožňuje jednoduchý prístup k rôznym trhom a obchodným príležitostiam.
- Stabilné hospodárske prostredie: Slovensko má relatívne stabilné hospodárske prostredie a vláda sa snaží podporovať hospodársky rast a rozvoj krajiny.
- Kvalifikovaná pracovná sila: Slovensko má kvalifikovanú pracovnú silu v oblasti strojárstva, automobilového priemyslu a elektrotechniky.

Vláda Slovenskej republiky sa snaží aj aktívnym spôsobom prilákať zahraničné investície do krajiny. Napríklad vláda ponúka rôzne stimuly pre zahraničných investorov, ako sú daňové úľavy, dotácie a podporné programy. Okrem toho sa snaží zlepšiť obchodné vzťahy so zahraničnými partnermi a zjednodušiť administratívne a byrokratické postupy pre investorov, aby sa zvýšila príťažlivosť Slovenska ako miesta pre investície.

V tabuľke nižšie uvádzame prehľad vývoja HDP Slovenska za obdobie 2016 – 2022:

| <b>Medziročný vývoj HDP Slovenska, 2016 – 2022, v mld. EUR</b> |             |             |             |             |             |             |                        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| <b>Obdobie</b>   | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 – prognóza</b> |
| HDP  | 81.27       | 84.67       | 89.87       | 94.43       | 93.41       | 105.5       | 107.3                  |

Zdroj: ŠÚSR, dostupné na <https://slovak.statistics.sk>

#### 4.5.3.3. Ekonomická situácia - Chorvátsko

V súčasnej dobe je ekonomická situácia v Chorvátsku stabilná. V roku 2020 sa krajina stretla s výzvami spojenými s pandémiou COVID-19, ktorá viedla k značnému hospodárskemu poklesu. Avšak, od roku 2021 sa hospodárstvo začalo znova pomaly zotavovať.

Investičná príťažlivosť Chorvátska ťaží najmä z geografickej polohy - nachádza v srdci Európy a má dôležité pobrežie na Jadranskom mori, ktoré slúži na dopravu a obchod medzi Európou a zvyškom sveta.

Chorvátsko má jedno z najkrajších pobreží v Európe a je populárnou turistickou destináciou. V posledných rokoch došlo k výraznému rozvoju cestovného ruchu a táto oblasť má stále veľký potenciál na rast.

Chorvátsko sa aktívne snaží prilákať zahraničné investície a má mnoho podporných programov pre zahraničných investorov. Vláda sa snaží zlepšiť podnikateľské prostredie a investovať do infraštruktúry. Chorvátsko investuje do výstavby ciest, mostov a diaľnic, čo pomáha zlepšiť logistiku a dopravu pre podniky a investorov.

Chorvátsko má kvalifikovanú a cenovo dostupnú pracovnú silu. V krajine je dostatok kvalifikovaných pracovníkov, ktorí sú pripravení pracovať v rôznych odvetviach.

V porovnaní s inými krajinami v Európe má Chorvátsko nízke náklady na podnikanie a mnoho podporných programov pre malé a stredné podniky.

Chorvátsko sa 1. januára 2023 stalo 27. štátom schengenského priestoru, kde je možný voľný pohyb tovaru a osôb, ako aj 20. členom EÚ, ktorý prijal za svoju menu euro.

Jednou z hlavných výhod vstupu do eurozóny je stabilita meny a jej vnímanie ako spoľahlivej meny, čo by mohlo prilákať viac investorov a podporiť rast hospodárstva. Okrem toho by vstup do eurozóny mohol uľahčiť obchod a zjednodušiť finančné transakcie s ostatnými krajinami eurozóny. Vstup by tiež mohol zlepšiť finančnú situáciu v krajine tým, že by znížil náklady na výmenu meny a riziko kurzových fluktuácií.

V tabuľke nižšie uvádzame prehľad vývoja HDP Chorvátska za obdobie 2016 – 2022:

| <b>Medziročný vývoj HDP Chorvátska, 2016 – 2022, v mld. EUR</b> |             |             |             |             |             |             |                        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| <b>Obdobie</b>  | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 – prognóza</b> |
| HDP   | 41.11       | 46.49       | 52.55       | 53.71       | 44.18       | 49.92       | 53.06                  |

Zdroj: Svetová banka, dostupné na <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=HR>

#### 4.5.3.4. Ekonomická situácia - Slovinsko

Slovinsko má relatívne stabilnú a rozvinutú ekonomiku s nízkou mierou nezamestnanosti a vysokou úrovňou priemerného príjmu na obyvateľa.

Slovinsko sa nachádza na križovatke dôležitých dopravných trás, čím je dôležitým obchodným uzlom pre prepravu tovaru a služieb medzi strednou Európou a Jadranským morom.

Slovinsko má vyvinutú infraštruktúru, ktorá zahŕňa moderné diaľnice, železnice a letiská. Táto infraštruktúra zlepšuje logistiku a dopravu pre podnikateľov a investorov.

Slovinsko je jednou z najinovatívnejších krajín v strednej Európe. Krajina má vysokú úroveň výskumu a vývoja a mnoho podporných programov pre inovatívne spoločnosti.

Slovinsko má kvalifikovanú a cenovo dostupnú pracovnú silu. Krajina má vysokú úroveň vzdelávania a školstva, čo zvyšuje kvalitu a produktivitu pracovnej sily.

Slovinsko má jedno z najlepších podnikateľských prostredí v strednej Európe. Krajina má nízke náklady na podnikanie, jednoduché zákony o založení a prevádzke podniku a podporné programy pre malé a stredné podniky.

V tabuľke nižšie uvádzame prehľad vývoja HDP Slovinska za obdobie 2016 – 2022:

| <b>Medziročný vývoj HDP Slovinska, 2016 – 2022, v mld. EUR</b> |             |             |             |             |             |             |                        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| <b>Obdobie</b>   | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 – prognóza</b> |
| HDP  | 43.51       | 46.24       | 48.50       | 50.98       | 47.77       | 51.25       | 54.08                  |

Zdroj: Svetová banka, dostupné na <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=SI>

#### 4.5.4. **Vývoj a stav logistických nehnuteľností v Českej republike**

Vývoj a stav logistických nehnuteľností v Českej republike je veľmi podobný ako na Slovensku. Česko sa tiež nachádza v srdci Európy a pre mnohé spoločnosti je preto atraktívnym miestom pre rozvoj svojich logistických aktivít.

V posledných rokoch sa na českom trhu s logistickými nehnuteľnosťami pozoruje veľký nárast dopytu. Hlavné logistické koridory sú koncentrované v okolí Prahy, Brna, Ostravy a Plzne. V týchto oblastiach sú k dispozícii moderné skladovacie priestory s vysokou technickou vybavenosťou a rýchlym prístupom k dôležitým dopravným tepnám.

Podobne ako na Slovensku, aj v Českej republike sa zvyšuje počet logistických nehnuteľností a zároveň rastie aj dopyt po týchto priestoroch. Spoločnosti sa snažia efektívne riadiť svoje logistické aktivity a preto potrebujú moderné skladovacie a distribučné centrá.

Na českom trhu s logistickými nehnuteľnosťami existuje veľké množstvo moderných logistických parkov a skladovacích priestorov. Tieto parky ponúkajú rôzne služby, ako sú napríklad skladovanie, manipulácia s tovarom, preprava a distribúcia. Výhodou pre zákazníkov je, že na českom trhu s logistickými nehnuteľnosťami existuje silná konkurencia a preto sú ceny relatívne nízke.

V budúcnosti sa očakáva, že sa bude vývoj na trhu s logistickými nehnuteľnosťami orientovať na poskytovanie špecializovaných služieb a prispôbovať sa potrebám a požiadavkám klientov. Preto sa bude výrazne zvyšovať dôležitosť kvality, bezpečnosti a efektívnosti skladovania a prepravy tovaru.

#### **4.5.5. Vývoj a stav logistických nehnuteľností na Slovensku**

Trh s logistickými nehnuteľnosťami na Slovensku je v súčasnosti veľmi dynamický a rýchlo sa mení. Slovensko sa nachádza v srdci Európy a preto je pre mnohé spoločnosti atraktívnym miestom pre rozvoj svojich logistických aktivít.

V posledných rokoch sa na Slovensku veľmi rýchlo rozvíjajú logistické parky a skladovacie priestory. Hlavné logistické koridory sú koncentrované v okolí Bratislavy, Trnavy, Žiliny a Košíc. V týchto oblastiach sú k dispozícii moderné skladovacie priestory s vysokou technickou vybavenosťou a rýchlym prístupom k dôležitým dopravným tepnám.

Podľa prieskumov sa počet logistických nehnuteľností na Slovensku zvyšuje a zároveň stúpa aj dopyt po týchto priestoroch. Spoločnosti sa stále viac orientujú na efektívnejšie riadenie svojich logistických aktivít a preto sa zvyšuje potreba moderných skladovacích a distribučných centier.

V súčasnosti je na Slovensku k dispozícii veľké množstvo moderných logistických nehnuteľností s vysokou kvalitou a širokým spektrom služieb. Slovenské logistické parky ponúkajú napríklad rôzne skladovacie a manipulačné služby, ako aj služby prepravy a distribúcie tovaru.

Vzhľadom na vysokú konkurenciu na trhu s logistickými nehnuteľnosťami sa však očakáva, že sa budúci vývoj bude viac orientovať na zvyšovanie kvality a poskytovanie špeciálnych služieb a prispôbovať sa potrebám a požiadavkám klientov.

#### **4.5.6. Vývoj a stav logistických nehnuteľností v Chorvátsku a Slovinsku**

Trh s logistickými nehnuteľnosťami v Slovinsku a Chorvátsku sa v posledných rokoch rozvíja. Obe krajiny sú strategickým bodom pre obchod a logistiku v Európe, čo vedie k väčšiemu dopytu po kvalitných logistických priestoroch. V Slovinsku sa nachádza niekoľko veľkých logistických parkov v okolí hlavného mesta Ľubľana, ktoré poskytujú priestory pre rôzne druhy priemyselných a skladových aktivít. V Chorvátsku sa nachádza niekoľko veľkých logistických parkov v okolí hlavného mesta Záhrebu, ako aj v dôležitých prístavných mestách ako je napríklad Rijeka. Napriek rozvoju trhu je v oboch krajinách stále dostatok priestoru pre ďalší rast a rozvoj logistických nehnuteľností. Záujem o tieto priestory však rastie, a preto sa očakáva, že ceny prenájmu a nákupu budú v budúcnosti rásť.

#### **4.6. Informácie o trendoch**

Emitent si je vedomý trendov v zvyšovaní úrokových sadzieb EURIBOR, takisto ako v trendoch narastajúcej inflácie na európskom trhu. Narastajúca inflácia môže mať vplyv na cenu stavebných materiálov, ktorá však bude neskôr premietnutá aj do výšky nájomného už vybudovaných a sprevádzkovaných industriálnych nehnuteľností. Čo teda znamená, že Emitent prostredníctvom dcérskych spoločností, zvýšením nájomného dokáže zmierniť negatívne vplyvy inflácie na svoju obchodnú činnosť.

Emitent taktiež ráta s potencionálnym negatívnym vplyvom pandémie COVID-19 na trh s komerčnými nehnuteľnosťami. V dôsledku opatrení na boj proti šíreniu vírusu, ako sú uzavretia prevádzok a obmedzenia cestovania, mnoho podnikov zaznamenalo finančné ťažkosti, čo viedlo k zvýšenému počtu úpadkov podnikateľských subjektov, a teda aj k zníženiu dopytu po komerčnom priestore. To viedlo k poklesu cien nehnuteľností a zvýšeniu neistoty na trhu s nájmom komerčných nehnuteľností. Na druhej strane, niektoré sektory, ako napríklad logistika a výroba, zaznamenali v dôsledku pandémie COVID-19 zvýšený dopyt po komerčných priestoroch, čo vedie k stabilizácii odvetvia a nárastu cien za nájomné komerčných priestorov.

Emitent poukazuje na trend zvyšovania atraktivity Balkánskeho polostrova, ako novej námornej dopravnej tepny pre tovary importované z Ázie do Európy. Za týmto trendom je nárast konkurencie a potreba rýchlejšej, efektívnejšej a lacnejšej dopravy tovaru z Ázie. Tento trend je spojený so značným rozvojom infraštruktúry v regióne Balkánskeho polostrova, čoho následkom sú aj značné investície, ktoré prúdia do výstavby prístavov a veľkých centrál a hál pre logistické spoločnosti.

Vojnová situácia na Ukrajine môže mať vplyv na presun skladových a výrobných hál z východnej časti na západnú časť Balkánskeho polostrova. Logistické spoločnosti, v dôsledku vojnového konfliktu,

hľadajú bezpečnejšie a stabilnejšie miesta pre svoje aktivity, čo vedie k presunu skladových a výrobných kapacít do aj do tohto regiónu.

Emitentovi nie sú známe žiadne iné trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, okrem vyššie uvedených, o ktorých by bolo možné predpokladať, že budú mať podstatný vplyv na činnosť a vyhladky Emitenta počas bežného účtovného obdobia.

#### **4.7. Prognózy alebo odhady zisku**

Emitent sa rozhodol nezahrnúť do Prospektu žiadnu prognózu ani odhad zisku. Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitent nezverejnil a rozhodol sa ani v budúcnosti nezverejňovať žiadnu prognózu ani odhad zisku.

## **5. FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV, PASÍV A CELKOVEJ FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA**

### **5.1. Historické finančné informácie**

Emitent vznikol 4. novembra 2019. Za obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020, za obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 vypracoval riadnu individuálnu účtovnú závierku, zostavenú podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Českej republiky. Za obdobie rokov 2021 a 2022, boli predmetné účtovné závierky auditované na účely Prospektu.

Emitent nie je účtovnou jednotkou spĺňajúcou kritériá pre vznik zákonnej povinnosti na overenie účtovnej závierky podľa § 19a zákona č. 563/1991 Sb. o účtovníctví, keďže (i) nie je emitentom investičných cenných papierov prijatých na obchodovanie na európskom regulovanom trhu, a ani (ii) nie je účtovnou jednotkou uvedenou v § 22 odst. 3 písm. a) alebo b) a v ods. 2 zákona č. 563/1991 Sb. o účtovníctví (dcérske a pridružené spoločnosti, ktorých materská spoločnosť pripravuje účtovnú závierku podľa IFRS), a u ktorej sa predpokladá, že k súvahovému dňu bude mať povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS. Takáto účtovná jednotka uvedená v § 22 odst. 3 písm. a) alebo b) a v ods. 2 zákona č. 563/1991 Sb. o účtovníctví sa môže rozhodnúť o použití IFRS k uvedenému súvahovému dňu a toto rozhodnutie podlieha schváleniu najvyššieho orgánu tejto účtovnej jednotky.

Riadne individuálne účtovné závierky Emitenta vypracované pre účely Prospektu za hospodársky rok 2021 a 2022 boli overené spoločnosťou BDO Czech Republic s.r.o., so sídlom Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha, IČO: 26 402 220], zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe podspisovou značkou C 168717, zapísaná v zozname Komory audítorov Českej republiky (KAČR) pod číslom licencie 462.

Prílohou tohto Prospektu sú auditované riadne individuálne účtovné závierky Emitenta vypracované pre účely Prospektu za roky 2021 a 2022, podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Českej republiky, so správou audítora.

Odo dňa vypracovania poslednej auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta do dňa vyhotovenia Prospektu neprišlo k žiadnym zmenám v údajoch uvedených nižšie, keďže Emitent bol založený len za účelom prijímania úverov a pôžičiek a vydávania dlhových cenných papierov, prostredníctvom ktorých Emitent získa externé financovanie podnikateľských aktivít skupiny Emitenta ako celku, Emitent nevykonáva žiadnu inú podnikateľskú činnosť.

Výkaz ziskov a strát Emitenta za roky 2020 – 2022 (v Kč)

| TEXT  | Číslo<br>riadku | 31.12.2022   | 31.12.2021   | 0            |
|---|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb</b>                                     | 01              |              |              |              |
| <b>Tržby z predaja tovaru</b>   | 02              |              |              |              |
| <b>Výkonová spotreba (r. 04 + 05 + 06)</b>  | 03              | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> | <b>6 000</b> |
| Náklady vynaložené na predaný tovar   | 04              |              |              |              |
| Spotreba materiálu a energie  | 05              |              |              |              |
| Služby  | 06              | 5 000        | 5 000        | 6 000        |
| <b>Zmena stavu zásob vlastnej činnosti (+/-)</b>  | 07              |              |              |              |
| <b>Aktivácie (-)</b>  | 08              |              |              |              |
| <b>Osobné náklady (r. 10 + 11)</b>  | 09              |              |              |              |
| Mzdové náklady  | 10              |              |              |              |
| Náklady na sociálne zabezpečenie, zdravotné poistenie<br>a ostatné náklady (r. 12 + 13) | 11              |              |              |              |
| Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné<br>poistenie                               | 12              |              |              |              |
| Ostatné náklady   | 13              |              |              |              |
| <b>Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti (r. 15 + 18 + 19)</b>                           | 14              |              |              |              |
| Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného<br>majetku (r. 16 + 17 )                 | 15              |              |              |              |
| Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného<br>majetku - trvalé                      | 16              |              |              |              |
| Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného<br>majetku - dočasné                     | 17              |              |              |              |
| Úpravy hodnôt zásob   | 18              |              |              |              |
| Úpravy hodnôt pohľadávok  | 19              |              |              |              |
| <b>Ostatné prevádzkové výnosy (r. 21 + 22 + 23)</b>                                     | 20              |              |              |              |
| Tržby z predaného dlhodobého majetku  | 21              |              |              |              |
| Tržby z predaného materiálu   | 22              |              |              |              |
| Iné prevádzkové výnosy  | 23              |              |              |              |
| <b>Ostatné prevádzkové náklady (r. 25 až 29)</b>  | 24              |              |              |              |
| Zostatková cena predaného dlhodobého majetku  | 25              |              |              |              |
| Predaný materiál  | 26              |              |              |              |
| Dane a poplatky   | 27              |              |              |              |
| Rezervy v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady<br>budúcich období                   | 28              |              |              |              |

|  |    |               |               |               |
|--|----|---------------|---------------|---------------|
| Iné prevádzkové náklady  | 29 |               |               |               |
| <b>Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-) (r. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)</b> | 30 | <b>-5 000</b> | <b>-5 000</b> | <b>-6 000</b> |
| <b>Výnosy z dlhodobého finančného majetku - podiely (r. 32 + 33)</b>                           | 31 |               |               |               |
| Výnosy z podielov - ovládaná alebo ovládajúca osoba  | 32 |               |               |               |
| Ostatné výnosy z podielov  | 33 |               |               |               |
| <b>Náklady vynaložené na predané podiely</b>   | 34 |               |               |               |
| <b>Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (r. 36 + 37)</b>                           | 35 |               |               |               |
| Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku - ovládaná alebo ovládajúca osoba             | 36 |               |               |               |
| Ostatné výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku                                       | 37 |               |               |               |
| <b>Náklady súvisiace s ostatným dlhodobým finančným majetkom</b>                               | 38 |               |               |               |
| <b>Výnosové úroky a podobné výnosy (r. 40 + 41)</b>  | 39 |               |               |               |
| Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná alebo ovládajúca osoba                              | 40 |               |               |               |
| Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy  | 41 |               |               |               |
| <b>Úpravy hodnôt a rezervy vo finančnej oblasti</b>  | 42 |               |               |               |
| <b>Nákladové úroky a podobné náklady (r. 44 + 45)</b>  | 43 |               |               |               |
| Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná alebo ovládajúca osoba                            | 44 |               |               |               |
| Ostatné nákladové úroky a podobné náklady  | 45 |               |               |               |
| <b>Ostatné finančné výnosy</b>   | 46 |               |               |               |
| <b>Ostatné finančné náklady</b>  | 47 |               |               |               |
| <b>Finančný výsledok hospodárenia ( +/- ) (r. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)</b>  | 48 |               |               |               |
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-) (r. 30 + 48)</b>                                  | 49 | <b>-5 000</b> | <b>-5 000</b> | <b>-6 000</b> |
| <b>Daň z príjmu (r. 51 + 52)</b>   | 50 |               |               |               |
| Daň z príjmu splatná   | 51 |               |               |               |
| Daň z príjmu odložená ( +/- )  | 52 |               |               |               |
| <b>Výsledok hospodárenia po zdanení ( +/- ) (r. 49 - 50)</b>                                   | 53 | <b>-5 000</b> | <b>-5 000</b> | <b>-6 000</b> |
| Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-)                                      | 54 |               |               |               |



|   |    |        |        |        |
|---|----|--------|--------|--------|
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-) (r. 53 - 54)             | 55 | -5 000 | -5 000 | -6 000 |
| Čistý obrat za účtovné obdobie = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII | 56 |        |        |        |

*Súvaha Emitenta za roky 2020 - 2022 (v Kč)*

| AKTÍVA  | Číslo riadku | 31.12.2022  | 31.12.2021  | 31.12.2020 |
|---|--------------|-------------|-------------|------------|
| <b>AKTIVA CELKOM (r. 02 + 03 + 37 + 78)</b>   | 001          | 900 958 011 | 500 300 231 | 2 006 003  |
| Pohľadávky za upísané základné imanie   | 002          |             |             | 2 000 000  |
| <b>Stále aktíva (r. 04 + 14 + 27)</b>   | 003          | 898 968 067 | 498 300 000 |            |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok (r. 05 + 06 + 09 až 11)</b>  | 004          |             |             |            |
| Nehmotné výsledky vývoja  | 005          |             |             |            |
| Oceniteľne práva (r. 07 + 08)   | 006          |             |             |            |
| Software  | 007          |             |             |            |
| Ostatné oceniteľne práva  | 008          |             |             |            |
| Goodwill  | 009          |             |             |            |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok   | 010          |             |             |            |
| Poskytnuté zálohy na dlhodobý nehmotný majetok a nedokončený dlhodobý nehmotný majetok (r. 12 + 13) | 011          |             |             |            |
| Poskytnuté zálohy na dlhodobý nehmotný majetok  | 012          |             |             |            |
| Nedokončený dlhodobý nehmotný majetok   | 013          |             |             |            |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok (r. 15 + 18 až 20 +24)</b>   | 014          |             |             |            |
| Pozemky a stavby (r. 16 + 17)   | 015          |             |             |            |
| Pozemky   | 016          |             |             |            |
| Stavby  | 017          |             |             |            |
| Hmotné hnutelné veci a ich súbory   | 018          |             |             |            |
| Oceňovací rozdiel k nadobudnutému majetku   | 019          |             |             |            |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok (r. 21 + 22 + 23)   | 020          |             |             |            |
| Pestovateľské celky trvalých porastov   | 021          |             |             |            |
| Dospelé zvieratá a ich skupiny  | 022          |             |             |            |
| Iný dlhodobý hmotný majetok   | 023          |             |             |            |
| Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok a nedokončený dlhodobý hmotný majetok (r. 25 + 26)     | 024          |             |             |            |
| Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok  | 025          |             |             |            |

|   |     |           |     |           |       |
|---|-----|-----------|-----|-----------|-------|
| Nedokončený dlhodobý hmotný majetok               | 026 |           |     |           |       |
| <b>Dlhodobý finančný majetok (r. 28 až 34)</b>    | 027 | 898 067   | 968 | 498 000   | 300   |
| Podiely - ovládaná alebo ovládajúca osoba         | 028 | 898 067   | 968 | 498 000   | 300   |
| Pôžičky a úvery - ovládaná alebo ovládajúca osoba | 029 |           |     |           |       |
| Podiely - podstatný vplyv                         | 030 |           |     |           |       |
| Pôžičky a úvery - podstatný vplyv                 | 031 |           |     |           |       |
| Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely          | 032 |           |     |           |       |
| Pôžičky a úvery - ostatné                         | 033 |           |     |           |       |
| Ostatný dlhodobý finančný majetok (r. 35 + 36)    | 034 |           |     |           |       |
| Iný dlhodobý finančný majetok                     | 035 |           |     |           |       |
| Poskytnuté zálohy na dlhodobý finančný majetok    | 036 |           |     |           |       |
| <b>Obežné aktíva (r. 38 + 46 + 72 + 75)</b>       | 037 | 1 989 944 |     | 2 000 231 | 6 003 |
| <b>Zásoby (r.39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>          | 038 |           |     |           |       |
| Materiál  | 039 |           |     |           |       |
| Nedokončená výroba a polotovary                   | 040 |           |     |           |       |
| Výrobky a tovary (r.42 + 43)                      | 041 |           |     |           |       |
| Výrobky   | 042 |           |     |           |       |
| Tovary  | 043 |           |     |           |       |
| Mladé a ostatné zvieratá a ich skupiny            | 044 |           |     |           |       |
| Poskytnuté zálohy na zásoby                       | 045 |           |     |           |       |
| <b>Pohľadávky (r. 47 + 57 + 68)</b>               | 046 | 1 808 299 |     | 11 083    |       |
| Dlhodobé pohľadávky (r. 48 až 52)                 | 047 | 8 191     |     | 11 083    |       |
| Pohľadávky z obchodných vzťahov                   | 048 |           |     |           |       |
| Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba      | 049 |           |     |           |       |
| Pohľadávky - podstatný vplyv                      | 050 |           |     |           |       |
| Odložená daňová pohľadávka                        | 051 |           |     |           |       |
| Pohľadávky - ostatné(r. 53 až 56)                 | 052 | 8 191     |     | 11 083    |       |
| Pohľadávky za spoločníkov                         | 053 |           |     |           |       |
| Dlhodobé poskytnuté zálohy                        | 054 | 8 191     |     | 11 083    |       |
| Dohadné účty aktívne                              | 055 |           |     |           |       |
| Iné pohľadávky                                    | 056 |           |     |           |       |
| Krátkodobé pohľadávky (r. 58 až 61)               | 057 | 1 800 108 |     |           |       |
| Pohľadávky z obchodných vzťahov                   | 058 |           |     |           |       |
| Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba      | 059 |           |     |           |       |
| Pohľadávky - podstatný vplyv                      | 060 |           |     |           |       |

|   |     |           |           |       |
|---|-----|-----------|-----------|-------|
| Pohľadávky - ostatné (r. 62 až 67)          | 061 | 1 800 108 |           |       |
| Pohľadávky za spoločníkov                   | 062 |           |           |       |
| Sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie | 063 |           |           |       |
| Štát - daňové pohľadávky                    | 064 |           |           |       |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy                | 065 |           |           |       |
| Dohadné účty aktívne                        | 066 |           |           |       |
| Iné pohľadávky                              | 067 | 1 800 108 |           |       |
| Časové rozlíšenie aktív (r. 69 až 71)       | 068 |           |           |       |
| Náklady budúcich období                     | 069 |           |           |       |
| Komplexné náklady budúcich období           | 070 |           |           |       |
| Príjmy budúcich období                      | 071 |           |           |       |
| Krátkodobý finančný majetok (r. 73 +74)     | 072 |           |           |       |
| Podiely - ovládaná alebo ovládajúca osoba   | 073 |           |           |       |
| Ostatný krátkodobý finančný majetok         | 074 |           |           |       |
| Peňažné prostriedky (r. 76 +77)             | 075 | 181 644   | 1 989 148 | 6 003 |
| Peňažné prostriedky v pokladni              | 076 |           |           |       |
| Peňažné prostriedky na účtoch               | 077 | 181 644   | 1 989 148 | 6 003 |
| Časové rozlíšenie aktív (r. 79 až 81)       | 078 |           |           |       |
| Náklady budúcich období                     | 079 |           |           |       |
| Komplexní náklady budúcich období           | 080 |           |           |       |
| Príjmy budúcich období                      | 081 |           |           |       |

| PASÍVA  | Číslo riadku | 31.12.2022     | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
|---|--------------|----------------|----------------|------------|
| <b>PASIVA CELKOM (r. 83 + 104 + 147)</b>                  | 082          | 900 958<br>011 | 500 300<br>231 | 2 006 003  |
| <b>Vlastný kapitál (r. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)</b> | 083          | 900 693<br>848 | 500 234<br>228 | 1 940 000  |
| <b>Základný kapitál (r. 85 až 87)</b>                     | 084          | 2 000 000      | 2 000 000      | 2 000 000  |
| Základný kapitál  | 085          | 2 000 000      | 2 000 000      | 2 000 000  |
| Vlastné podiely (-)                                       | 086          |                |                |            |
| Zmeny základného kapitálu                                 | 087          |                |                |            |
| <b>Ážio a kapitálové fondy (r. 89 + 90)</b>               | 088          |                |                |            |
| Ážio  | 089          |                |                |            |
| Kapitálové fondy (r. 91 až 95)                            | 090          |                |                |            |
| Ostatné kapitálové fondy                                  | 091          |                |                |            |

|   |     |             |             |  |         |
|---|-----|-------------|-------------|--|---------|
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-)   | 092 |             |             |  |         |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri premenách obchodných korporácií (+/-)                                    | 093 |             |             |  |         |
| Rozdiely z premien obchodných korporácií (+/-)  | 094 |             |             |  |         |
| Rozdiely z ocenenia pri premenách obchodných korporácií (+/-)   | 095 |             |             |  |         |
| <b>Fondy zo zisku (r. 97 + 98)</b>  | 096 | 898 765 000 | 498 300 000 |  |         |
| Ostatné rezervné fondy  | 097 |             |             |  |         |
| Štatutárne a ostatné fondy  | 098 | 898 765 000 | 498 300 000 |  |         |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-) (r. 100 + 101)</b>  | 099 | -65 772     | -65 772     |  |         |
| Nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradená strata minulých rokov (+/-)                                  | 100 | -65 772     | -65 772     |  |         |
| Iný výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-)  | 101 |             |             |  |         |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia (+/-) /r.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/</b> | 102 | -5 380      | 0           |  | -60 000 |
| <b>Rozhodnuté o zálohovej výplate podielu na zisku (-)</b>  | 103 |             |             |  |         |
| <b>Cudzie zdroje (r. 105 + 110)</b>   | 104 | 264 162     | 66 003      |  | 66 003  |
| <b>Rezervy (r. 106 až 109)</b>  | 105 | 0           | 0           |  | 0       |
| Rezerva na dôchodky a podobné záväzky   | 106 |             |             |  |         |
| Rezerva na daň z príjmu   | 107 |             |             |  |         |
| Rezervy podľa osobitných právnych predpisov   | 108 |             |             |  |         |
| Ostatné rezervy   | 109 |             |             |  |         |
| <b>Záväzky (r. 111 + 126 + 144)</b>   | 110 | 264 162     | 66 003      |  | 66 003  |
| Dlhodobé záväzky (r. 112 + 115 až 122)  | 111 | 0           | 0           |  | 0       |
| Vydané dlhopisy (r. 113 + 114)  | 112 |             |             |  |         |
| Vymeniteľné dlhopisy  | 113 |             |             |  |         |
| Ostatné druhopisy   | 114 |             |             |  |         |
| Záväzky k úverovým inštitúciám  | 115 |             |             |  |         |
| Dlhodobé prijaté zálohy   | 116 |             |             |  |         |
| Záväzky z obchodných vzťahov  | 117 |             |             |  |         |
| Dlhodobé zmenky na úhradu   | 118 |             |             |  |         |
| Záväzky - ovládaná alebo ovládajúca osoba   | 119 |             |             |  |         |
| Záväzky - podstatný vplyv   | 120 |             |             |  |         |

|  |     |         |        |        |
|--|-----|---------|--------|--------|
| Odložený daňový záväzok                                    | 121 |         |        |        |
| Závazky - ostatné (r. 123 až 125)                          | 122 |         |        |        |
| Závazky voči spoločníkom                                   | 123 |         |        |        |
| Dohadné účty pasívne                                       | 124 |         |        |        |
| Iné záväzky  | 125 |         |        |        |
| Krátkodobé záväzky (r. 127 + 130 až 136)                   | 126 | 264 162 | 66 003 | 66 003 |
| Vydané dlhopisy (r. 128 + 129)                             | 127 |         |        |        |
| Vymeniteľné dlhopisy                                       | 128 |         |        |        |
| Ostatné dlhopisy   | 129 |         |        |        |
| Závazky k úverovým inštitúciám                             | 130 |         |        |        |
| Krátkodobé prijaté zálohy                                  | 131 |         |        |        |
| Závazky z obchodných vzťahov                               | 132 |         |        |        |
| Krátkodobé zmenky na úhradu                                | 133 |         |        |        |
| Závazky - ovládaná alebo ovládajúca osoba                  | 134 |         |        |        |
| Závazky - podstatný vplyv                                  | 135 |         |        |        |
| Závazky - ostatné (r. 137 až 143)                          | 136 | 264 162 | 66 003 | 66 003 |
| Závazky voči spoločníkom                                   | 137 | 66 003  | 66 003 | 66 003 |
| Krátkodobé finančné výpomoci                               | 138 |         |        |        |
| Závazky voči zamestnancom                                  | 139 |         |        |        |
| Závazky zo sociálneho zabezpečenia a zdravotného poistenia | 140 |         |        |        |
| Štát - daňové záväzky a dotácie                            | 141 | -500    |        |        |
| Dohadné účty pasívne                                       | 142 |         |        |        |
| Iné záväzky  | 143 | 198 659 |        |        |
| Časové rozlíšenie pasív (r. 145 + 146)                     | 144 |         |        |        |
| Výdaje budúcich období                                     | 145 |         |        |        |
| Výnosy budúcich období                                     | 146 |         |        |        |
| <b>Časové rozlíšenie pasív (r. 148 + 149)</b>              | 147 |         |        |        |
| Výdaje budúcich období                                     | 148 |         |        |        |
| Výnosy budúcich období                                     | 149 |         |        |        |

Vyššie uvedené výkazy sú preložené z českých originálov do slovenského jazyka.

## **5.2. Účtovné štandardy**

Emitent nie je povinný zostavovať a ani nikdy dobrovoľne nezostavil a nezverejnil účtovnú závierku podľa medzinárodných účtovných štandardov. Ak nie je ďalej uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z českých účtovných štandardov.

## **5.3. Povaha zverejnených finančných informácií**

Finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte vyplývajú z jeho individuálnych účtovných výkazov, keďže na Emitenta sa nevzťahuje povinnosť konsolidácie.

## **5.4. Audit historických finančných informácií**

Emitent do dňa vydania Prospektu nemal podľa príslušných právnych predpisov povinnosť mať svoju účtovnú závierku overenú audítorom. Napriek tomu aj pre účely vyhotovenia Prospektu Emitent poveril spoločnosť BDO Czech Republic s.r.o., so sídlom Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha, IČO: 26 402 220], zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou C 168717, zapísaný v zozname Komory audítorov Českej republiky (KAČR) pod číslom licencie 462, vykonaním auditu riadnych individuálnych účtovných závierok Emitenta, vypracovaných na účely Prospektu za finančný rok 2021 a 2022, na základe ktorých sú prezentované finančné informácie uvedené v Prospekte. Pokiaľ nie je v Prospekte výslovne uvedené inak, zdrojom všetkých finančných informácií ohľadom Emitenta, ktoré sú súčasťou Prospektu, sú tieto auditované riadne účtovné závierky Emitenta vypracované pre účely Prospektu.

## **5.5. Vek poslednej auditovanej závierky**

Poslednou auditovanou účtovnou závierkou Emitenta je jeho riadna individuálna účtovná závierka vypracovaná pre účely Prospektu za rok 2022, vyhotovená ku dňu 31. decembra 2022. Audit tejto účtovnej závierky bol vykonaný pre účely vyhotovenia Prospektu.

## **5.6. Priebežné finančné informácie**

Emitent nemá všeobecnú zákonnú povinnosť uverejniť finančné informácie v štvrtročných alebo polročných intervaloch, keďže podľa platných právnych predpisov nebol a ani ku dňu vyhotovenia Prospektu nie je povinný zostavovať účtovnú závierku v štvrtročných alebo polročných intervaloch.

## **5.7. Súdne a rozhodovacie konania**

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu a v predchádzajúcich 12 mesiacoch nebol Emitent účastníkom žiadneho správneho konania, súdneho sporu ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta alebo Skupiny.

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne obchodné spory, ktorých účastníkom by bol Emitent, a ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok Emitenta. Emitent si nie je vedomý žiadnych takýchto nevyriešených sporov.

## **5.8. Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta**

V období od vyhotovenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta pre účely Prospektu zostavenej za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 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.

## **5.9. Akciový kapitál**

Základné imanie Emitenta v celkovej výške 2.000.000,- Kč sa skladá zo 100 kusov akcií na meno, v listinnej podobe, pričom menovitá hodnota jednej akcie je 20.000,- Kč. Akcie Emitenta sú neobmedzene prevoditeľné. Akcie na meno sa zapisujú do zoznamu akcionárov, ktorý vedie Emitent. Do zoznamu akcionárov sa zapisujú zákonom stanovené údaje o akcionároch. Má sa za to, že vo vzťahu k spoločnosti emitenta je akcionárom ten, kto je zapísaný v zozname akcionárov. Akcie spoločnosti môžu byť vydané ako hromadné akcie nahrádzajúce jednotlivé akcie.

V zozname akcionárov Emitenta sú vedení nasledovní akcionári:

- Spoločnosť LED s podielom na základnom imaní vo výške 50 %, čo znamená, že je vlastníkom 50 kusov akcií na meno, v listinnej podobe v celkovej výške 1.000.000,- Kč;
- Spoločnosť SP s podielom na základnom imaní vo výške 40 %, čo znamená, že je vlastníkom 40 kusov akcií na meno, v listinnej podobe v celkovej výške 800.000,- Kč;
- Spoločnosť MBCS s podielom na základnom imaní vo výške 10 %, čo znamená, že je vlastníkom 10 kusov akcií na meno, v listinnej podobe v celkovej výške 200.000,- Kč.

Základné imanie Emitenta bolo jeho akcionármi splatené v plnej výške.

## **5.10. Významné zmluvy**

Emitent neeviduje žiadne zmluvy uzatvorené mimo bežného podnikania Emitenta, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči majiteľom Dlhopisov .

Záväzky Emitenta z Dlhopisov vydaných a nesplatených v danom čase budú vždy voči sebe navzájom postavené rovnocenne (pari passu) a zároveň budú v poradí uspokojenia postavené prinajmenšom rovnocenne (pari passu) aj so všetkými ostatnými, súčasnými a aj budúcimi, nezabezpečenými (resp. obdobne zabezpečenými), nepodmienenými a nepodriadenými záväzkami Emitenta (s výnimkou záväzkov, ktoré sú uspokojované prednostne na základe zákona).

Predpokladá sa preto, že v budúcnosti Emitent v rámci bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti uzavrie s dcérskymi spoločnosťami ďalšie čiastkové dohody o úvere, v ktorých sa zaviaže poskytnúť vždy výťažok príslušnej emisie Dlhopisov formou úročeného úveru dcérskym spoločnosti.

Nepredpokladá sa, že Emitent uzavrie mimo bežného výkonu svojej podnikateľskej činnosti akúkoľvek zmluvu, ktorá by mohla viesť ku vzniku záväzku alebo nároku ktoréhokoľvek člena zo skupiny Emitenta voči Emitentovi, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči majiteľom Dlhopisov.

## **5.11. Zmena účtovného rámca a účtovného referenčného dátumu**

Posledné auditované historické finančné informácie sú prezentované a zostavené vo forme zodpovedajúcej rámci účtovných štandardov, ktoré boli prijaté v poslednej uverejnenej ročnej účtovnej závierke Emitenta a odvtedy nedošlo k žiadnej zmene účtovného rámca.

Emitent nezmenil svoj účtovný referenčný dátum počas obdobia, za ktoré sa vyžadujú historické finančné informácie a auditované historické finančné informácie. Historické finančné informácie a auditované historické finančné informácie sa vzťahujú na 24 mesiacov počas ktorých Emitent prevádzkoval svoju činnosť.



## 6. DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU

Počas doby platnosti tohto Základného prospektu je možné podľa potreby nahliadnuť v sídle Administrátora, t.j. na adrese Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, do nasledovných dokumentov (alebo ich fotokópií) v tlačenej forme:

- i. Základný prospekt;
- ii. Stanovy Emitenta;
- iii. správy, listiny a ostatné dokumenty, ktorých akákoľvek časť je súčasťou Základného prospektu, alebo je v ňom uvedený na ne odkaz; a
- iv. historické účtovné výkazy Emitenta za posledné dva finančné roky predchádzajúce zverejneniu Základného prospektu.

Do dokumentov uvedených pod písmenom ii. a iv. vyššie je možné nahliadnuť aj v zbierke listín vedenej Obchodným registrom Krajského súdu v Brne, ktorá je súčasťou Obchodného registra Českej republiky a je verejne prístupná.

Základy prospekt bude taktiež verejne prístupný na webovom sídle Emitenta [www.logsympatia.sk](http://www.logsympatia.sk).

## 7. SPOLOČNÉ PODMIENKY

Táto časť Základného prospektu obsahuje opis Dlhopisov, ako aj vyznačenie tých informácií, ktoré budú uvedené v Konečných podmienkach, každej jednotlivej Emisie Dlhopisov.

Táto časť obsahuje aj informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé Emisie v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 8 Základného prospektu „Formulár Konečných podmienok“.

Všetky emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu na základe Základného prospektu sa budú riadiť Spoločnými podmienkami uvedenými v tomto článku (ďalej len „**Spoločné podmienky**“) a príslušnými Konečnými podmienkami.

Pod pojmom Konečné podmienky sa pre účely Spoločných podmienok a v zmysle Nariadenia o prospekte rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis alebo alternatívne znenie je v Spoločných podmienkach uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len „**Konečné podmienky**“).

### 7.1. Údaje o cenných papieroch

#### 7.1.1. Právne predpisy upravujúce vydanie Dlhopisov

Dlhopisy sú vydávané Emitentom v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dlhopisoch**“), Zákonom o cenných papieroch, Nariadením o prospekte a Delegovaným nariadením.

#### 7.1.2. Opis Dlhopisov

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Názov:</b>   | Názov Dlhopisov je [ <b>Názov</b> ].   |
| <b>Emitent:</b> | Obchodná spoločnosť Log Sympatia Holding a.s., so sídlom Príkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábrdovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Brno, oddiel: a.s., vložka číslo: B 8260, realizuje Program na základe jeho schválenia |

|  |  |
|--|--|
|  | štatutárnym orgánom, predstavenstvom spoločnosti Emitenta.   |
| <b>Druh cenného papiera:</b>   | Dlhopis.   |
| <b>Podoba Dlhopisov:</b>   | Dlhopisy budú vydané v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.   |
| <b>Forma Dlhopisov:</b>  | Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa podľa práva Slovenskej republiky.  |
| <b>ISIN, CFI, FISN:</b>  | Dlhopisy <b>[ISIN], [CFI], [FISN]</b> budú vydávané Emitentom v súlade s platnými právnymi predpismi.  |
| <b>Druh cenného papiera:</b>   | Dlhopis.   |
| <b>Menovitá hodnota jedného dlhopisu:</b>                              | Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote rovnjej alebo vyššej než 1.000 EUR, maximálne do výšky 100.000 EUR podľa toho ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach <b>[Menovitá hodnota jedného dlhopisu]</b> .   |
| <b>Celková predpokladaná menovitá hodnota Emisie dlhopisov:</b>        | Celková menovitá hodnota emisie dlhopisov bude <b>[Celková predpokladaná menovitá hodnota Emisie dlhopisov]</b> .  |
| <b>Počet dlhopisov v Emisii:</b>                                       | Počet dlhopisov v jednotlivej Emisii bude <b>[Počet dlhopisov v Emisii]</b> .  |
| <b>Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch Emisie:</b> | Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch jednotlivej Emisie je <b>[Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch Emisie]</b> .  |
| <b>Cena Emisie dlhopisov:</b>  | Cena jednotlivej Emisie cenných papierov bude <b>[Cena emisie dlhopisov]</b> .   |
| <b>Emisný kurz:</b>  | Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz, ktorý je nižší ako ich menovitá hodnota, v rozsahu od 65% do 95% <b>[Emisný kurz dlhopisov]</b> . Pri stanovení emisného kurzu a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti <b>[Uvažovaný ročný výnos do splatnosti]</b> . Pre dátum emisie ako prvý deň úpisu je emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na Emisný kurz dlhopisov menovitej hodnoty. Emisný kurz sa uvádza v percentách menovitej hodnoty a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky. Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca: |

|  |  |
|--|--|
|  | $EK = \frac{1}{1 + [\text{Uvažovaný ročný výnos do splatnosti}]^{\text{Zostávajúca splatnosť}} * 100$ <p>kde <i>Zostávajúca splatnosť</i> bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania daného Dlhopisu do dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie Act/Act (ISDA), čo znamená, že na účely výpočtu sa berie do úvahy skutočný počet dní od začiatku úrokového obdobia do dňa príslušného výpočtu vydelený číslom 365 (alebo ak akákoľvek časť obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, spadá do prestupného roka, tak súčtu (i) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do prestupného roka, vydeleného číslom 366 a (ii) skutočného počtu dní v tej časti obdobia, za ktoré je úrokový výnos stanovovaný, ktorá spadá do neprestupného roka, vydeleného číslom 365).</p> |
| <b>Mena jednotlivej Emisie dlhopisov:</b>                        | Dlhopisy budú denominované v mene EUR a/alebo CZK, pričom mena bude uvedená v príslušných Konečných podmienkach <b>[Mena emisie dlhopisov]</b> .   |
| <b>Dátum Emisie:</b>   | Dátum vydania jednotlivej emisie dlhopisov bol stanovený na <b>[Dátum emisie]</b> .  |
| <b>Krajina verejnej ponuky:</b>                                  | Dlhopisy budú vydávané v <b>[Slovenská republika/Česká republika]</b> .  |
| <b>Názov a adresa subjektu zodpovedného za vedenie záznamov:</b> | Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len „ <b>Centrálny depozitár</b> “).  |
| <b>Dátum dosiahnutia dohody o upisovaní:</b>                     | Dátum dosiahnutia dohody o upisovaní je <b>[Dátum dosiahnutia dohody o upisovaní]</b> .  |
| <b>Lehoty splatnosti:</b>  | Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach pri dodržaní minimálnych alebo maximálnych lehôt splatnosti, ktoré povolí alebo bude vyžadovať príslušná centrálna banka (alebo ekvivalentný orgán) alebo akékoľvek právne predpisy alebo nariadenia platné pre Emitenta <b>[Dátum splatnosti Emisie]</b> .  |
| <b>Spôsob vydávania dlhopisov:</b>                               | Jednotlivé emisie Dlhopisov môžu byť Emitentom vydávané aj po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ak tak bude špecifikované v Konečných podmienkach <b>[v tranžiach/nie v tranžiach]</b> .  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Lehota pre upisovanie Emisie:</b>                                  | Lehota pre upisovanie Emisie je [ <b>Lehota pre upisovanie Emisie</b> ].   |
| <b>Lehoty pre upisovanie jednotlivých tranží Emisie:</b>              | Lehota pre upisovanie jednotlivých tranží Emisie je [ <b>Lehota pre upisovanie jednotlivých tranží Emisie</b> ].                           |
| <b>Počet dlhopisov v jednotlivej tranži:</b>                          | Počet dlhopisov v jednotlivej tranži je [ <b>Počet dlhopisov v jednotlivej tranži</b> ].   |
| <b>Deň konečnej splatnosti dlhopisov v jednotlivej Emisii:</b>        | Deň konečnej splatnosti dlhopisov v jednotlivej Emisii je [ <b>Deň konečnej splatnosti dlhopisov v jednotlivej Emisii</b> ].               |
| <b>Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty (dátum existiny):</b> | Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty (dátum existiny) je [ <b>Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty (dátum existiny)</b> ]. |
| <b>Úrokový výnos pri predčasnom splatení dlhopisu:</b>                | Úrokový výnos pri predčasnom splatení dlhopisu je [ <b>Úrokový výnos pri predčasnom splatení dlhopisu</b> ].                               |

### 7.1.3. Výmenné a predkupné práva a práva spojené s Dlhopismi

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. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.

### 7.1.4. Majitelia Dlhopisov a spoločný zástupca

Majiteľom Dlhopisov sa rozumie osoba, na ktorej účte majiteľa v Centrálnom depozitári alebo na účte majiteľa vedenom členom Centrálného depozitára sú Dlhopisy evidované, alebo ktorá je ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte (ďalej len „**Príslušná evidencia**“ a takáto osoba vyššie a ďalej len „**Majiteľ Dlhopisov**“). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom Centrálnym depozitárom, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa Dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa Dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa Dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.

Pokiaľ platné právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, Emitent a Administrátor budú považovať každého Majiteľa Dlhopisov za ich oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s podmienkami uvedenými v tomto Základnom prospekte.

Nebol ustanovený žiadny spoločný zástupca Majiteľov Dlhopisov alebo akýkoľvek iný zástupca Majiteľov Dlhopisov. Schôdza môže ustanoviť spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov v súlade so Zákonom o dlhopisoch. Prípadná zmluva o ustanovení spoločného zástupcu Majiteľov Dlhopisov bude verejnosti prístupná na internetových stránkach Emitenta [www.logsympatia.sk](http://www.logsympatia.sk).

#### **7.1.5. Prevoditeľnosť Dlhopisov**

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v príslušnej evidencii.

Pred samotným podaním žiadosti o schválenie Základného prospektu na NBS, neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh akejkolvek burzy cenných papierov, a ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu. Emitent sa avšak zaväzuje najneskôr do jedného roka od začiatku vydávania Dlhopisov požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

#### **7.1.6. Status záväzkov Emitenta z Dlhopisov**

Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Emitenta, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne nezabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Dlhopisy budú vydané výlučne Emitentom, ktorý je jediným dlžníkom záväzkov z Dlhopisov. Žiadna iná osoba neposkytuje ohľadom Dlhopisov žiadne ručenie ani iné zabezpečenie, ktoré by umožňovalo Majiteľom dlhopisov uplatňovať akékoľvek nároky z Dlhopisov voči inej osobe ako Emitent alebo voči majetku inej osoby ako Emitenta. Emitent sa nezaväzuje Majiteľom dlhopisov, že na ich požiadanie splatí menovitú hodnotu alebo vyplatí pomernú časť výnosov pred určeným dátumom splatnosti.

#### **7.1.7. Vyhlásenia a záväzkov Emitenta**

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Majiteľom Dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu, prípadne vyplácať výnosy ak je to v súlade s podmienkami stanovenými v tomto Základnom prospekte.

### 7.1.8. Závazky

Emitent sa zaväzuje, že do doby splnenia všetkých svojich platobných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov, vydaných a doposiaľ nesplatených, v súlade s týmto Základným prospektom k svojmu majetku nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečenia, akýchkoľvek svojich záväzkov, záložným alebo inými obdobnými právami tretích osôb, ktoré by obmedzili práva Emitenta k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku alebo príjmom, pokiaľ najneskôr súčasne so zriadením takýchto záložných práv alebo iných obdobných práv tretích osôb nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami. Toto obmedzenie sa však nevzťahuje na:

- i. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb, aké sa obvykle poskytujú v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta; alebo
- ii. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb (existujúce alebo budúce) vyplývajúce zo zmluvných dojednaní Emitenta existujúcich k dátumu vydania Dlhopisov alebo ktoré sa týkajú majetku alebo aktív Emitenta, ktoré sú založené alebo použité ako zábezpeka v čase vyhotovenia Základného prospektu; alebo
- iii. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva, ktoré viaznu na obchodnom majetku Emitenta v dobe jeho nadobudnutia, alebo za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich častí (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách); alebo
- iv. akékoľvek záložné alebo iné obdobné práva tretích osôb, vyplývajúce zo zákona alebo vzniknuté na základe súdneho alebo iného úradného rozhodnutia.

Pre účely tohto Základného prospektu znamenajú "Závazky" záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky a ručiteľské záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Pre účely tejto definície Záväzkov znamenajú "ručiteľské záväzky" záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb vo forme ručiteľského vyhlásenia, pristúpenia k záväzku alebo inej formy ručenia, či prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku

### 7.1.9. Úrokový výnos

Dlhopis má formu dlhopisu s nulovým kupónom (zero-coupon bond). Dlhopisy nebudú úročené žiadnou úrokovou sadzbou, pričom výnos dlhopisov je Emitentom určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou dlhopisov a Emisným kurzom dlhopisov.

## 7.1.10. Splatenie a odkúpenie

### 7.1.10.1. Konečná splatnosť

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu jednotlivej Emisie alebo k odkúpeniu Emisie Emitentom a jej zániku, ako je uvedené nižšie, bude celková menovitá hodnota Emisie splatná jednorazovo v dátume konečnej splatnosti jednotlivej Emisie uvedenej v Konečných podmienkach (ďalej len „**Dátum konečnej splatnosti Emisie**“).

Majiteľ Dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov a vyplatenie pomernej časti úrokových výnosov z dlhopisov pred Dátumom konečnej splatnosti Emisie s výnimkou predčasného splatenia Emisie v súlade s ustanoveniami bodu 7.1.10.2.

### 7.1.10.2. Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta

Emitent má právo podľa svojej úvahy predčasne splatiť všetky doteraz nesplatené dlhopisy danej Emisie ku ktorémukoľvek dátumu, avšak za predpokladu, že toto svoje rozhodnutie oznámi Majiteľom Dlhopisov a najneskôr 30 dní pred takýmto príslušným dátumom predčasného splatenia (ďalej tiež „**Deň predčasnej splatnosti Dlhopisov**“).

Oznámenie o predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta podľa tohto článku je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta predčasne splatiť všetky doteraz emitované dlhopisy danej Emisie podľa podmienok uvedených v tomto Základnom prospekte.

### 7.1.10.3. Odkúpenie Dlhopisov

Emitent je oprávnený Dlhopisy kedykoľvek odkupovať za akúkoľvek cenu. Odkúpené Dlhopisy nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať vo svojom majetku a prípadne ich znovu predá, či rozhodne o ich zániku. V takom prípade Dlhopisy zanikajú z titulu splynutia práva a povinnosti (záväzku) v jednej osobe.

### 7.1.10.4. Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty a čiastku príslušných výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných v súvislosti so splatením Emisie v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami, všetky záväzky Emitenta z Emisie budú považované za úplne splatené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.



### 7.1.11. Platobné podmienky

#### 7.1.11.1. Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnos a splatiť Menovitú hodnotu v príslušnej mene, ktorú v zmysle Konečných podmienok môže byť EUR a/alebo CZK. Výnos bude vyplácaný a Menovitá hodnota bude splatená Majiteľom Dlhopisov v súlade so Spoločnými podmienkami a príslušnými Konečnými podmienkami danej Emisie a v súlade s daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na EUR v Spoločných podmienkach a príslušných Konečných podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

Všetky odkazy na CZK v Spoločných podmienkach a príslušných Konečných podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Českej republiky.

#### 7.1.11.2. Dátum výplaty

Splatenie Menovitej hodnoty bude Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v príslušných Konečných podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež len „**Dátum konečnej splatnosti Emisie**“ alebo „**Dátum predčasnej splatnosti Emisie**“ alebo každý z týchto dní tiež len „**Dátum výplaty**“).

Ak Dátum výplaty nepripadne na pracovný deň, kedy sú banky otvorené a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody a kedy je zároveň otvorený pre vysporiadanie obchodov systém TARGET (ďalej len „**Pracovný deň**“), bude Menovitá hodnota vyplatená v nasledovný Pracovný deň a Majiteľovi Dlhopisu nevznikne nárok na dodatočný úrok.

#### 7.1.11.3. Určenie práv na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Menovitá hodnota bude vyplácaná osobám, ktoré budú preukázateľne Majiteľmi Dlhopisov podľa Príslušnej evidencie ku koncu pracovnej doby Centrálného depozitára v príslušný Rozhodný deň (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len „**Oprávnená osoba**“).

Rozhodný deň znamená tretí Pracovný deň pred Dátumom výplaty (ďalej len „**Rozhodný deň**“).

Na účely určenia Oprávnenej osoby nebude Emitent ani Administrátor prihladať k prevodom Dlhopisov uskutočnených po Rozhodnom dni.

#### 7.1.11.4. Vykonávanie platieb

Administrátor bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich portfóliový účet vedený u Administrátora alebo na bežný účet vedený v banke (vrátane, pre vylúčenie pochybností, zahraničnej banky) alebo pobočke banky v Európskom hospodárskom priestore (EHP) podľa pokynu, ktorý príslušná Oprávnená osoba doručí Administrátorovi na adresu určenej prevádzkarne Administrátora dôveryhodným spôsobom najneskôr 5 (slovom päť) Pracovných dní pred Dátumom výplaty.

Pokyn musí mať formu podpísaného písomného vyhlásenia s úradne overeným podpisom alebo podpismi, ktoré bude obsahovať dostatočné informácie o účte Oprávnenej osoby umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude pokyn doplnený o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnená osoba registrovaná (takýto pokyn spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len „**Pokyn**“). Pokyn musí byť s obsahom a vo forme vyhovujúcej rozumným požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Pokyn podpísala, je oprávnená v mene Oprávnenej osoby takýto Pokyn podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dátumom výplaty. V tejto súvislosti bude Administrátor oprávnený požadovať najmä (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávnenú osobu bude konať zástupca a (ii) dodatočné potvrdenie Pokynu od Oprávnenej osoby.

Akakoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi spolu s Pokynom ako jeho neoddeliteľnú súčasť doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môžu Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Pokynov a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Pokynu ani nesprávnosťou či inou chybou Pokynu. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka.

Závazok splatiť Menovitú hodnotu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s jej Pokynom podľa tohto bodu a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky odpísaná z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadny Pokyn alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od nej v tomto bode, (ii) takýto Pokyn, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé alebo (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť. Oprávnenej osobe v takomto prípade nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok či úrok za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

Ak Administrátor v primeranom čase po Dátume výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávnenej osoby, nepodania riadneho Pokynu alebo z iných dôvodov na strane Oprávnenej osoby (napr. v prípade jej smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávnenej osoby (alebo jej právneho nástupcu) podľa vlastného uváženia buď do notárskej úschovy, alebo túto dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenej osobe (alebo jej právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

#### **7.1.12. Premlčanie**

Akékoľvek práva vyplývajúce z Dlhopisov sa premlčujú po uplynutí desať ročnej lehoty:

- (i) od príslušného Dátumu výplaty úrokových výnosov, v prípade ak je s konkrétnym dlhopisom spojené právo na úhradu úrokového výnosu,
- (ii) od Dátumu konečnej splatnosti Emisie alebo Dátumu predčasnej splatnosti Emisie, podľa okolností, v prípade práva na úhradu Menovitej hodnoty, pomernej časti úrokového výnosu (ak je relevantné) a mimoriadneho výnosu (ak je relevantné) a
- (iii) od prvého dňa, v ktorý sa dané právo mohlo uplatniť v zmysle zákona, v prípade iného práva než sú uvedené vyššie, tak ako môžu byť tieto menené v zmysle príslušných právnych predpisov.

### 7.1.13. Administrátor

#### 7.1.13.1. Administrátor a Agent pre výpočty

Činnosť administrátora spojenú s vydaním a upisovaním Dlhopisov, výplatou menovitej hodnoty Dlhopisov a činnosti súvisiace s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť Sympatia Financie, o.c.p., a.s., so sídlom Vajnorská 21 A, Bratislava 831 03, Slovenská republika, IČO: 35 842 369, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 2995/B, LEI: 315700ALQMS9PZOIQ774 (ďalej len „**Administrátor**“), na základe podmienok uvedených v zmluve s administrátorom (ďalej len „**Zmluva s administrátorom**“).

Administrátor je obchodník s cennými papiermi s povolením NBS na poskytovanie investičných služieb. Okrem činnosti Administrátora emisie nemá Administrátor žiadny ďalší podstatný záujem na Ponuke alebo Emitentovi. Ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, Emitentovi nie je známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Ponuke, ktorý by bol podstatný pre Ponuku.

Činnosť agenta pre výpočty vo vzťahu k Dlhopisom bude pre Emitenta vykonávať spoločnosť Sympatia Financie, o.c.p., a.s., so sídlom Vajnorská 21 A, Bratislava 831 03, Slovenská republika, IČO: 35 842 369, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 2995/B, LEI: 315700ALQMS9PZOIQ774 bude zodpovedná za výkon činností v súvislosti s vykonávaním výpočtov týkajúcich sa Dlhopisov (ďalej len „**Agent pre výpočty**“).

#### 7.1.13.2. Určená prevádzkareň Administrátora, Agentu pre výpočty

Určená prevádzkareň a výplatné miesto (ďalej len „**Určená prevádzkareň**“):

- **Sympatia Financie, o.c.p., a.s., Vajnorská 21 A, Bratislava 831 03, Slovenská republika.**

#### 7.1.13.3. Ďalší, resp. iný administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent si vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho administrátora, ktorým môže byť len iná banka alebo pobočka zahraničnej banky alebo obchodník s cennými papiermi v Európskej únii (ďalej len „**Kvalifikovaná osoba**“), alebo určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň.

Administrátor má právo vzdať sa funkcie v súlade so Zmluvou s administrátorom a Emitent je povinný vymenovať iného administrátora, inak môže na náklady a zodpovednosť Emitenta nástupcu, ktorý musí byť kvalifikovanou osobou, vymenovať pôvodný Administrátor. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej ako 30 dní pred alebo po Dátume výplaty akejkoľvek čiastky v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť na 30. deň po takom Dátume výplaty.

#### 7.1.13.4. Vzťah administrátora k Majiteľom Dlhopisov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s administrátorom ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov, ak nie je v Zmluve s administrátorom alebo v zákone uvedené inak. Administrátor neručí za záväzky Emitenta z Dlhopisov a ani ich inak nezabezpečuje.

#### 7.1.13.5. Stret záujmov na úrovni Emitenta a Administrátora

Možný stret záujmov na úrovni Emitenta a Administrátora môže byť spôsobený skutočnosťou, že predsedom predstavenstva u Emitenta a Administrátora je tá istá osoba, pán Ing. Branislav Habán, ktorý je taktiež akcionárom Emitenta aj Administrátora. Z tohto dôvodu Emitent, v zmysle ustanovenia § 71l Zákona o cenných papieroch, informuje investora, že v súvislosti s poskytovaním služieb investorom Administrátorom, môže dochádzať ku konfliktu záujmov pri nakladaní s Dlhopismi.

Okrem vyššie uvedeného Emitent si nie je vedomý žiadneho iného možného stretu záujmov medzi Emitentom a povinnosťami Administrátora a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

#### 7.1.13.6. Zmeny a vzdanie sa nárokov

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (A) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu, alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (B) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s

administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobia Majiteľom Dlhopisov ujmu.

#### **7.1.14. Zmeny Spoločných podmienok**

Emitent môže jednostranne zmeniť Spoločné podmienky, len ak je táto zmena opravou nesprávnosti v ustanoveniach Spoločných podmienok, zmenou označenia Emitenta alebo platobného miesta, ak Zákon o dlhopisoch alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

#### **7.1.15. Schôdza Majiteľov Dlhopisov**

Ktoríkoľvek Majitelia Dlhopisov danej Emisie, ktorých Menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov danej Emisie, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov Dlhopisov vo vzťahu k tejto Emisii (ďalej len „**Schôdza**“). Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi a Administrátorovi. Majitelia Dlhopisov, ktorí požiadali o zvolanie Schôdze, sú povinní spolu so žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z evidencie preukazujúcej, že sú Majiteľmi Dlhopisov v zmysle bodu 7.1.4. ku dňu podpísania žiadosti.

Príslušní Majitelia Dlhopisov môžu vziať príslušnú žiadosť o zvolanie Schôdze späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov Dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia Dlhopisov sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

Emitent je oprávnený zvolať Schôdzu kedykoľvek a je povinný bez zbytočného odkladu zvolať Schôdzu, ak nastane niektorý z dôvodov podľa § 5a ods. 3. Zákona o dlhopisoch.

#### **7.1.16. MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja**

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo Administrátorom, ktorý je súčasne hlavným manažérom, vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len MiFID II) a tiež neprofesionálni klienti z radov klientov hlavného manažéra a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné vybrané distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva prípadne služby riadenia portfólia.

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Hlavný manažér a Emitent zodpovedajú za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke, ktorú vykonáva sám hlavný manažér.

#### **7.1.17. Oznámenia**

Akékoľvek oznámenie, zverejnenie alebo komunikácia zo strany Emitenta adresované Majiteľom Dlhopisov v súvislosti s Dlhopismi budú uverejnené v osobitných častiach webového sídla Emitenta a/alebo v prípade, že uverejnenie zabezpečuje Administrátor a rozhoduje o ňom Administrátor, v osobitných častiach webového sídla Administrátora. Ak právne predpisy, Spoločné podmienky a príslušné Konečné podmienky alebo pravidlá regulovaného trhu, na ktorom sú Dlhopisy prijaté na obchodovanie stanovujú akýkoľvek iný spôsob zverejnenia akéhokoľvek oznámenia, bude takéto oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením spôsobom stanoveným v príslušnom predpise alebo ustanovení. Ak bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takéhoto oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Dátum uverejnenia sa zároveň považuje za deň doručenia oznámenia Majiteľom Dlhopisov. Náklady na uverejnenie znáša Emitent. Emitent je povinný vykonať všetky oznámenia a zverejnenia v súvislosti s Dlhopismi v slovenskom jazyku.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi musí byť doručené v písomnej forme na nasledovnú adresu: **Log Sympatia Holding a.s., Příkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábřovice, Česká republika**, alebo na takú inú adresu, ktorá bude Majiteľom Dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v tomto bode.

#### **7.1.18. Rozhodné právo a rozhodovanie sporov**

Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a interpretovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Všetky spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, s konečnou platnosťou vyriešia príslušné súdy v Slovenskej republike.

## **7.2. Podmienky ponuky**

Dlhopisy budú ponúkané k upísaniu a kúpe verejnou ponukou v Slovenskej republike a/alebo v Českej republike.

Ponuka je určená [fyzickým osobám] a/alebo [právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo právnickým osobám v príslušnom členskom štáte, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi] od [Dátum začiatku ponuky] a končiac dňom [Dátum ukončenia ponuky].

### **7.2.1. Podmienky účasti investora**

Podmienkou účasti investora na Ponuke je:

- (i) poskytnutie všetkých potrebných údajov, dokladov a vyhlásení, ktoré sú potrebné na účely identifikácie (overenia totožnosti) investora alebo zistenia vlastníctva prostriedkov použitých na obchod v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
- (ii) investor musí mať zriadený a vedený účet majiteľa v Centrálnom depozitári alebo u člena Centrálného depozitára, alebo ktorý má zriadený a vedený evidenčný účet osobou, ktorej Centrálny depozitár vedie držiteľský účet, ak tieto Dlhopisy je možné evidovať na takomto držiteľskom účte, a
- (iii) splnenie ďalších zmluvných podmienok Administrátora.

Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

### **7.2.2. Informácia o poplatkoch účtovaných investorom**

Administrátor, ktorý je zároveň aj hlavným manažérom, v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov a sekundárnym predajom Dlhopisov, účtuje investorom poplatky podľa svojho aktuálneho sadzobníka (ďalej len „Sadzobník“). Ide o poplatok za obchod ako jednorazový poplatok a poplatok za riadenie portfólia na ročnej báze.

Aktuálny sadzobník Administrátora je uverejnený na webovom sídle [www.sympatia.sk](http://www.sympatia.sk).

### **7.2.3. Ponuka a upisovanie dlhopisov v jednotlivých Emisiách**

#### **7.2.3.1. Primárny predaj**

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosť spojená s vydaním a upisovaním všetkých dlhopisov v jednotlivých Emisiách zabezpečovať Administrátor. Ponuka nepodlieha žiadnej dohode o upísaní na základe pevného záväzku alebo na základe dohôd typu „najlepšia snaha“. Emitent neumožňuje obchodovať s Dlhopismi v dobe pred pripísaním Dlhopisov na účty Majiteľov Dlhopisov. Emitent si nevyhradzuje právo jednostranne znížiť objem upisovania dlhopisov v jednotlivých Emisiách.



Investori, ktorí majú v úmysle investovať do Dlhopisov, budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.

Príslušné objednávky a zmluvy budú investorom k dispozícii na vybraných obchodných miestach Administrátora a/alebo na webovom sídle Administrátora. Spôsob, ktorým bude investorovi oznámené množstvo ním upísaných Dlhopisov, bude obsiahnutý v príslušnej zmluve a/alebo objednávke, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov. Výsledky vydania Dlhopisov budú zverejnené v osobitných častiach webového sídla Administrátora bez zbytočného odkladu po skončení Ponuky.

Predpokladaná lehota zápisu Dlhopisov na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov je jeden týždeň od Dátumu emisie.

Dlhopisy budú pripísané na príslušné účty prvých Majiteľov Dlhopisov na základe pokynu Administrátora bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov a splnení ostatných podmienok uvedených vyššie najneskôr v deň Dátumu emisie. Za účelom úspešného vysporiadania musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Administrátora.

Emisia sa bude považovať za úspešne upísanú upísaním celkovej menovitej hodnoty Emisie alebo uplynutím Dátumu ukončenia ponuky, a to aj napriek tomu, že celková menovitá hodnota Emisie nebude upísaná v celom objeme.

Emitentom nebola stanovená minimálna výška úspešnosti Emisie a preto je Emitent oprávnený vydať dlhopisy aj v menšom objeme, než je najvyššia suma menovitých hodnôt dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú.

Minimálny počet kusov dlhopisov v objednávke je stanovený na 1 (jeden) dlhopis. Maximálny počet kusov dlhopisov v objednávke je stanovený na celý objem konkrétnej Emisie dlhopisov. Objednávky budú uspokojované priebežne tak, ako ich Emitent prijíma, a to až do chvíle, kým sa poslednou prijatou objednávkou neumiestni celý objem konkrétnej Emisie dlhopisov. Ak táto posledná objednávka bude znieť na taký objem menovitej hodnoty dlhopisov, ktorý prevyšuje zostávajúci súčet menovitých hodnôt neumiestnených dlhopisov, táto objednávka bude uspokojená len v miere, ktorá zodpovedá neumiestnenému (zostávajúcemu) objemu dlhopisov v konkrétnej Emisii.

V prípade ak dotknutým investorom vznikne prípadný preplatok, tento preplatok bude prevedený späť bez zbytočného odkladu na účet investora. Čistá kúpna cena dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou

dlhopisov. Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni a tiež na webovom sídle Emitenta.

Po vydaní konkrétnej Emisie dlhopisov môžu finanční sprostredkovatelia ponúkať tieto dlhopisy v sekundárnom predaji na základe tohto Prospektu.

### **7.2.3.2. Sekundárny predaj**

Emitent súhlasí s následným ďalším predajom Dlhovisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike a/alebo Českej republike, ktorú bude vykonávať Emitent alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike a/alebo Českej republike, a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely ďalšieho predaja Dlhovisov. Pre odstránenie pochybností, Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu všetkým finančným sprostredkovateľom v zmysle Článku 20a ods. 1 písm. b) Nariadenia o prospekte. Súhlas Emitenta s následným ďalším predajom Dlhovisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu dvanástich (12) mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení tohto Prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Prospektu, aj vzhľadom na sekundárnu ponuku Dlhovisov prostredníctvom všetkých finančných sprostredkovateľov. So súhlasom Emitenta nie sú spojené žiadne ďalšie podmienky, ktoré sú relevantné pre používanie Prospektu.

Osobitne pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhovisov Emitentom, minimálna menovitá hodnota Dlhovisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená jedným (1) kusom Dlhovisu. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhovisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhovisov. Konečná menovitá hodnota Dlhovisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Emitent zasílať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhovisy budú ponúkané za cenu stanovovanú a zverejňovanú BCPB podľa burzových pravidiel. Obchodovanie s Dlhovismi bude začaté až po ich prijatí na regulovaný voľný trh BCPB. Za aktualizáciu Prospektu v súvislosti so sekundárnou ponukou zodpovedá Emitent.

Akékoľvek nové informácie týkajúce sa finančných sprostredkovateľov, ktorí sú neznámi v čase schválenia tohto Základného prospektu alebo prípadne v čase podania Konečných podmienok budú zverejnené na webovom sídle Emitenta.

### **OZNAMY INVESTOROM:**

**Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky. Každý finančný sprostredkovateľ, ktorý Prospekt používa, musí na svojej webovej lokalite**

uviesť, že Prospekt používa v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami, ktoré sú s ním spojené.

### 7.3. Dodatočné informácie

#### 7.3.1. Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Emitent vymenoval Sympatia Financie, o.c.p., a.s. za Administrátora, kотаčného agenta, hlavného manažéra a agenta pre výpočty v súvislosti s Dlhopismi. Emitent si vyhradzuje právo menovať Sympatia Financie, o.c.p., a.s. za poradcu v súvislosti s prípravou rámca Dlhopisov a vydaním Dlhopisov.

Hlavný manažér pri príprave Programu využil služby spoločnosti Sympatia Legal, s.r.o. ako svojho právneho poradcu.

#### 7.3.2. Dôvod ponuky a použitie výnosov u Emisie

Odhadovaný čistý výnos z Emisie [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**] po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s Emisiou, týkajúcich sa najmä registrácie Dlhopisov, vypracovania Základného prospektu a Konečných podmienok, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na BCPB, provízií za upísanie alebo umiestnenie Dlhopisov vo výške [**Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie**], ako aj ďalších právnych a iných odborných služieb, sa použije na financovanie bežných prevádzkových potrieb Emitenta.

V prípade emisie Dlhopisov budú čisté prostriedky použité na financovanie projektov alebo aktív dcérskych spoločností, ktorých aktivita sa zameriava na development logistických parkov v Českej republike, Slovenskej republike, Chorvátsku a Slovinsku. Detailný popis účelu použitia prostriedkov v prípade Dlhopisov je uvedený v bode 4.5. bude uvedený aj v príslušných Konečných podmienkach.

Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky danej emisie Dlhopisov.

#### 7.3.3. Prijatie na obchodovanie

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty dlhopisov Emisie BCPB o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi Emisie bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR, z toho 3 500 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Ak sa investor rozhodne pre nadobudnutie Dlhopisov na regulovanom voľnom trhu BCPB, budú investorovi účtované náklady spojené s jeho realizáciou.

Okrem Dlhopisov vydaných na základe Programu, Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere, ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

#### **7.3.4. Stabilizácia**

Ak je vo vzťahu k emisii Dlhopisov ustanovený Stabilizačný manažér, táto osoba alebo osoby konajúce v jej mene, môžu vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládať bez vykonania týchto transakcií.

**Neexistuje však žiadna záruka, že Stabilizačný manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne stabilizačné transakcie.** Stabilizačné transakcie môžu byť vykonané odo dňa primeraného zverejnenia podmienok ponuky danej emisie Dlhopisov a skončí podľa toho, čo nastane skôr – buď najneskôr 30 kalendárnych dní odo dňa vydania a vysporiadania emisie Dlhopisov (teda keď Emitent získal výnosy z emisie) alebo najneskôr 60 kalendárnych dní odo dňa pridelenia Dlhopisov jednotlivým investorom podľa ich objednávok. Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len podľa požiadaviek príslušných právnych predpisov.

#### **7.3.5. Spôsob vydávania emisie**

Jednotlivé emisie Dlhopisov môžu byť Emitentom vydávané aj po častiach (tranžiach) v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ak tak bude špecifikované v Konečných podmienkach.

#### **7.3.6. Reprodukované informácie**

Emitent vyhlasuje, že všetky údaje uvedené v tomto Prospekte boli správne reprodukované z dostupných a overených zdrojov.

## 8. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

Nižšie je uvedený formulár Konečných podmienok, ktoré budú vyhotovené pre každú emisiu Dlhopisov, ktorá bude vydaná na základe Základného prospektu v rámci Programu, s doplnením konkrétnych údajov týkajúcich sa predmetnej emisie Dlhopisov. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Týmto symbolom „[•]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené „(výber alternatívy zo Spoločných podmienok)“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Spoločných podmienkach pri príslušnej informačnej položke vo viacerých variantoch a v Konečných podmienkach bude uvedený iba taký variant alebo varianty ako je relevantné pre danú emisiu.

Informácie o prípadnom Dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené len v prípade, ak bude vyhotovený príslušný Dodatok k Základnému prospektu.

*[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]*

## Konečné podmienky zo dňa [•]

Konečné podmienky sú vypracované v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 z dňa 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.

Konečné podmienky spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte nahrádzajú emisné podmienky príslušnej emisie.

[Názov a ISIN Dlhopisov], splatné dňa [DD.MM.RRRR] vydávané v súlade so Základným prospektom v rámci Dlhopisového program vo výške do 100 000 000 EUR nesplatených dlhopisov:

| VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA                                       |  |
|---|--|
| Názov:  | [•]  |
| ISIN dlhopisu:  | [•]  |
| CFI:  | [•]  |
| FISN:   | [•]  |
| Menovitá hodnota jedného dlhopisu:                              | [•]  |
| Celková predpokladaná menovitá hodnota Emisie dlhopisov:        | [•]  |
| Počet dlhopisov v Emisii:                                       | [•]  |
| Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch Emisie: | [•]  |
| Cena Emisie dlhopisov:  | [•]  |
| Emisný kurz dlhopisov:  | [•]  |
| Uvažovaný ročný výnos do splatnosti                             | [•]  |
| Mena Emisie dlhopisov (Výber z varianty):                       | [EUR a/alebo [CZK]   |
| Dátum Emisie:   | [•]  |
| Krajina verejnej ponuky (Výber z varianty):                     | [Slovenská republika a/alebo Česká republika]  |
| Dátum dosiahnutia dohody o upisovaní:                           | [•]  |
| Ponuka je určená pre (Výber z varianty):                        | [fyzickým osobám] a/alebo [právnickým osobám] alebo [kvalifikovaným investorom] alebo [obmedzenému okruhu osôb, a to menej ako 150 fyzickým osobám alebo |

|  |   |
|--|---|
|  | právnickým osobám v príslušnom členskom štáte, ktoré nie sú kvalifikovanými investormi] |
| <b>Odhadovaný čistý výnos z Emisie:</b>                                | [•]   |
| <b>Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:</b>        | [•]   |
| <b>DÁTUM A SPÔSOB ÚPISU EMISIE DLHOPISOV, EMISNÝ KURZ, POPLATKY</b>    |   |
| <b>Dátum začiatku ponuky:</b>  | [•]   |
| <b>Dátum splatnosti Emisie:</b>  | [•]   |
| <b>Spôsob vydávania dlhopisov:(Výber z varianty)</b>                   | [v tranžiach/nie v tranžiach]   |
| <b>Lehota pre upísovanie Emisie:</b>                                   | [•]   |
| <b>Lehoty pre upísovanie jednotlivých tranží :</b>                     | [•/nepoužije sa]  |
| <b>Počet dlhopisov v jednotlivých tranži:</b>                          | [•/nepoužije sa]  |
| <b>Dátum ukončenia ponuky:</b>   | [•]   |
| <b>SPLATENIE DLHOPISOV</b>   |   |
| <b>Deň konečnej splatnosti dlhopisov:</b>                              | [•]   |
| <b>Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty (dátum ex-istiny):</b> | [•]   |
| <b>Úrokový výnos pri predčasnom splatení dlhopisu:</b>                 | [•]   |

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 100 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť Log Sympatia Holding a.s., Příkop 843/4, 602 0 Brno – mestská časť Zábřovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Brno, oddiel: As, vložka číslo: B/8260 (ďalej len „**Emitent**“), a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2. Základného prospektu „**Rizikové faktory**“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme

v osobitných častiach webového sídla Emitenta. Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu [a prípadne príslušného/príslušných Dodatku/Dodatkov k Základnému prospektu].

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím č.z.: 100-000-505-069 a č. sp.: NBS1-000-084-623 zo dňa 11. mája 2023. [Dodatok k Základnému prospektu č.[●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

Ak budú Dlhopisy naďalej alebo znova ponúkané po skončení platnosti Základného prospektu, príslušné podrobné informácie budú k dispozícii v následnom prospekte, pričom naďalej platné emisné podmienky budú do následného prospektu zaradené formou odkazu. Následný prospekt bude zverejnený rovnakým spôsobom ako Základný prospekt.

V Bratislave dňa [●]

**Emitent: Log Sympatia Holding a.s.**

---

Ing. Branislav Habán  
predseda predstavenstva

---

Adrian Stanisav  
člen predstavenstva



## 9. DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA

- i. Tento Základný prospekt je prospektom v zmysle Zákona o cenných papieroch, Nariadenia o prospekte a Delegovaných nariadení o prospekte. Žiaden štátny orgán, s výnimkou NBS, ani iná osoba tento Prospekt neschválila. Akékoľvek vyhlásenie v opačnom zmysle je nepravdivé.
- ii. Emitent neschválil žiadne iné vyhlásenie alebo informácie o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v tomto Základnom prospekte. Na žiadne takéto iné vyhlásenie alebo informácie sa nemožno spoliehať ako na vyhlásenie alebo informácie schválené Emitentom. Pokiaľ nie je uvedené inak, sú všetky informácie v tomto Základnom prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia Základného prospektu. Odovzdanie tohto Základného prospektu kedykoľvek po dátume jeho vyhotovenia neznamena, že informácie v ňom uvedené sú správne ku ktorémukoľvek okamihu po dátume jeho vyhotovenia.
- iii. Za záväzky Emitenta vrátane záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov neručí Slovenská republika ani ktorákoľvek jej inštitúcia, ministerstvo alebo jej politická súčasť (orgán štátnej správy či samosprávy) ani žiadna iná osoba, ani ich iným spôsobom nezabezpečuje.
- iv. Rozširovanie tohto Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov môžu byť v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Dlhopisy nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom akejkoľvek krajiny s výnimkou NBS a budú ponúkané na území Slovenskej republiky.
- v. Nadobúdateľom Dlhopisov, najmä zahraničným, sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými odbornými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä devízových a daňových predpisov Slovenskej republiky, štátov, ktorých sú rezidentmi, a iných príslušných štátov, ako aj všetkých príslušných medzinárodných dohôd, a ešte pred uskutočnením investície vyhodnotiť ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.
- vi. Majiteľom Dlhopisov, najmä zahraničným, sa odporúča, aby sa sústavne informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch upravujúcich vlastníctvo Dlhopisov, a rovnako predaj Dlhopisov do zahraničia alebo nákup Dlhopisov zo zahraničia, ako aj akékoľvek iné transakcie s Dlhopismi, a aby tieto právne predpisy dodržiavali.
- vii. Základný prospekt je všetkým záujemcom k dispozícii bezplatne k nahliadnutiu v elektronickej podobe na webovom sídle Emitenta [www.logsympatia.sk](http://www.logsympatia.sk).
- viii. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za

vyhlásenie či záväzný prísľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, pretože tieto budúce udalosti alebo výsledky závisia celkom alebo sčasti na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže priamo alebo v plnom rozsahu ovplyvniť. Potenciálni záujemcovia o kúpu Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Základnom prospekte, prípadne uskutočniť ďalšie samostatné zisťovania, a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz a zisťovaní.

- ix. Pokiaľ nie je ďalej uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z všeobecne aplikovaných účtovných predpisov Slovenskej republiky. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Základnom prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť presným aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- x. Tento Základný prospekt je vypracovaný v slovenskom jazyku. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu preloženého do iného jazyka, bude rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

## **10. ZÁKLADNÝ OPIS ZDAŇOVANIA A DEVÍZOVEJ REGULÁCIE V ČESKEJ REPUBLIKE A V SLOVENSKEJ REPUBLIKE UPOZORNENIA**

Emitent vyhlasuje, že text tejto kapitoly je iba stručným zhrnutím určitých daňových súvislostí, týkajúcich sa nadobúdania, vlastníctva a dispozície s Dlhopismi v Českej republike alebo v Slovenskej republike a neusiluje o to byť komplexným súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia o nadobudnutí Dlhopisov. Toto zhrnutie vychádza výlučne z legislatívy účinnej k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu a môže podliehať následnej zmene (aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Emitent nie je daňovým poradcom, nie je oprávnený poskytovať daňové poradenstvo a nezodpovedá za prípadné chyby v daňových priznaniach investorov. Potenciálnym investorom do Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a devízovo právnych dôsledkoch nadobudnutia, predaja a držania Dlhopisov a prijímaní platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov platných v Českej republike a v Slovenskej republike a v štátoch daňovej rezidencie potenciálnych investorov do Dlhopisov.

### **10.1. Zdanenie v Českej republike**

#### **10.1.1. Úrokový príjem**

Daňový režim súvisiaci s Dlhopismi vychádza najmä zo zákona č. 586/1992 Sb., o daních z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „český zákon o dani z príjmov“) a zákona č. 323/2016 Sb., ktorým sa mení niektoré zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a ktorým se zrušuje zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, a souvisejících právních předpisů, v znení neskorších predpisov, účinných k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu, ako aj z obvyklého výkladu týchto zákonov a ďalších predpisov uplatňovaných českými správnymi úradmi a inými štátnymi orgánmi a známeho Emitentovi k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu. Všetky informácie uvedené nižšie sa môžu meniť v závislosti na zmenách v príslušných právnych predpisoch, ktoré môžu nastať po dátume vyhotovenia tohto Základného prospektu, alebo vo výklade týchto právnych predpisov, ktorý môže byť po tomto dátume uplatňovaný.

Úrok vyplácaný fyzickej osobe, českému daňovému rezidentovi, podlieha zrážkovej dani vyberanej Emitentom pri úhrade úroku (t.j. dani vyberanej u zdroja) vo výške 15%. Táto zrážka dane predstavuje konečné zdanenie úroku v Českej republike.

Úrok vyplácaný fyzickej osobe, ktorá nie je českým daňovým rezidentom, a zároveň podniká v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, podlieha zrážkovej dani vyberanej

Emitentom pri úhrade úroku, pričom sa postupuje podľa zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia, v ktorej je fyzická osoba rezidentom.

Úrok vyplácaný právnickej osobe, ktorá je českým daňovým rezidentom, alebo nie je českým daňovým rezidentom a zároveň podniká v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, tvorí súčasť všeobecného základu dane a podlieha 19% sadzbe dane z príjmov právnických osôb. Daň nie je v tomto prípade vyberaná zrážkou.

Základ zrážkovej dane sa stanovuje za jednotlivé dlhopisy, zrazená daň sa nezaokrúhľuje, na celé koruny nadol sa zaokrúhľuje až celková suma dane zrazená Emitentom z jednotlivého druhu príjmu. K zaokrúhleniu tak na koruny nadol dochádza k okamihu odvodu zrazenej dane na finančný úrad, a to na úrovni celkovej sumy dane zrazenej platcom z úrokového príjmu z dlhopisu za všetkých daňovníkov.

### **10.1.2. Príjem z predaja**

Zisky z predaja dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom, alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby umiestnenej v Českej republike, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúcemu zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb (19%). Straty z predaja sú všeobecne daňovo uznateľné.

Zisky z predaja dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom, alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby umiestnenej v Českej republike sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb podliehajúcemu sadzbe dane vo výške 15 %. Ak dlhopisy neboli fyzickou osobou zahrnuté do majetku podniku a ak doba medzi nadobudnutím a predajom dlhopisov presiahla dobu 3 rokov, je príjem z predaja dlhopisov oslobodený od zdanenia.

Príjem z predaja dlhopisu je u fyzickej osoby oslobodený od dane, ak celkový príjem z predaja cenných papierov v danom zdaňovacom období neprekročí sumu stotisíc korún. Rozhodujúca nie je výška zisku, ale výška celkového príjmu z predaja cenných papierov, aj keby bol investor na predaji stratový. Opäť tu oslobodenie neplatí v prípade predaja cenných papierov zahrnutých do majetku (podnikateľ), a to do 3 rokov od ukončenia činnosti.

Príjmy z predaja dlhopisov realizované českým daňovým nerezidentom, ktoré plynú od českého daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne českého daňového nerezidenta umiestnenej v Českej republike, sú všeobecne predmetom zdanenia všeobecnou sadzbou dane z príjmov (19% u právnických osôb, 15% u fyzických osôb), ak nestanovuje príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzavretá Českou republikou inak alebo ak nie je tento príjem oslobodený od dane z príjmov fyzických osôb (pozri vyššie).

Ak dlhopisy nie sú predávané osobou, ktorá je daňovým rezidentom členského štátu Európskej únie alebo Európskeho hospodárskeho priestoru alebo ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia neustanovuje inak, je kupujúci (český daňový rezident) všeobecne povinný zraziť zabezpečenie dane vo výške 1% z tohto príjmu z predaja dlhopisov. Toto zabezpečenie dane je započítateľné na výslednú daňovú povinnosť českého daňového nerezidenta v Českej republike.

## 10.2. Zdanenie v Slovenskej republike

Ustanovenie § 7 zákona č. 595/2013 Z.z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „slovenský zákon o dani z príjmov“) s účinnosťou od 1.1.2016 vymedzuje osobitý základ dane z príjmov z kapitálového majetku. Príjmy z kapitálového majetku, pokiaľ nejde o príjmy podľa § 6 ods. 1 písm. d) slovenského zákona o dani z príjmov sú medzi iným tiež úroky a ostatné výnosy z cenných papierov. V zmysle článku 11. ods. 1 a 2 zmluvy 238/2003 Z.z. O zamedzení dvojitého zdanenia a zabránení daňovému úniku v odbore dani z príjmov a z majetku medzi Českou republikou a Slovenskou republikou, dlhopisové výnosy majúce zdroj v jednom zo zmluvných štátov a skutočne vlastnené rezidentom druhého zmluvného štátu, podliehajú zdaneniu len v tomto druhom štáte.

Od 1.1.2016 sa príjmy z kapitálového majetku nezahŕňajú do základu dane z príjmov fyzických osôb, ale zdaňujú sa samostatne ako súčasť osobitého základu dane z kapitálového majetku podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov. Sadzba dane z osobitého základu dane zisteného podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov v súlade s ustanovením § 15 písm. a) druhým bodom slovenského zákona o dani z príjmov je 19%. Touto úpravou slovenského zákona o dani z príjmov s účinnosťou od 1.1.2016 sa zabezpečilo rovnaké zdaňovanie príjmov z kapitálového majetku bez ohľadu na skutočnosť, či plynú zo zdrojov na území Slovenskej republiky alebo zo zdrojov v zahraničí.

Príjmy z kapitálového majetku podľa § 7 ods. 1 až 3 slovenského zákona o dani z príjmov, ktoré plynú manželom z ich bezpodielového spoluvlastníctva, sa zahŕňajú do osobitého základu dane v rovnakom pomere u každého z nich, ak sa nedohodnú inak. V tom rovnakom pomere sa zahŕňajú do osobitého základu dane výdavky, o ktoré je podľa § 7 ods. 2, 3, 5, 7 a 8 slovenského zákona o dani z príjmov možné znížiť príjmy zahrňované do osobitého základu dane podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov.

Pri príjmoch z kapitálového majetku sa v majoritnom počte prípadov uplatňuje vyberanie dane zrážkou podľa § 43 slovenského zákona o dani z príjmov. Za výber a platenie dane zrážkou z týchto príjmov je správcovi dane platiť zodpovedný ich platiteľ, teda daňovník (inštitúcia), ktorá tieto príjmy vypláca alebo pripisuje v prospech platiteľa dane.

Keď tieto príjmy plynú daňovníkovi zo zdrojov v zahraničí, zahrnie ich do osobitého základu dane z príjmu podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov. Daňovú povinnosť z týchto príjmov daňovník vyrovná osobne podaním daňového priznania v súlade s § 32 slovenského zákona o dani z príjmov. To znamená, že všetkým nerezidentom bude Emitent vyplácať úrokové výnosy v brutto sume a investor je povinný si tento výnos zdaníť podaním daňového priznania. Vzhľadom k tomu, že sa tieto príjmy zdaňujú ako súčasť osobitého základu dane podľa § 7 slovenského zákona o dani z príjmov, danou so sadzbou dane vo výške 19%.

Z príjmov z kapitálového majetku platí fyzická osoba, ktorá je zdravotne poistená v Slovenskej republike, zdravotné poistenie, ktoré je nákladom na účely dane z príjmov.

### **10.3. Devízová regulácia**

Vydávanie a nadobúdanie dlhopisov nie je v Českej republike a v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. V prípade, kedy príslušná medzinárodná dohoda o ochrane a podpore investícií uzatvorená medzi Českou republikou a Slovenskou republikou a krajinou, ktorej rezidentom je príjemca platby, nestanoví inak, resp. nestanoví výhodnejšie zaobchádzanie, môžu cudzozemskí majitelia dlhopisov za splnenia určitých predpokladov nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za českú (koruna česká) a slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak výnos z dlhopisov, prípadne splatenú menovitú hodnotu dlhopisov z Českej republiky a zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

## **11. PRÍLOHY**

- 1) Auditovaná účtovná závierka za rok 2021
- 2) Auditovaná účtovná závierka za rok 2022

## Správa nezávislého audítora

Akcionárom spoločnosti Log Sympatia Holding as

### Výrok audítora

Vykonalí sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Log Sympatia Holding a.s, so sídlom Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO 08659630, (ďalej tiež ako „spoločnosť“) zostavený na základe českých účtovných predpisov, ktorá sa skladá zo súvahy k 31. 12. 2021, výkazu ziskov a strát a prehľadu o zmenách vlastného imania za obdobie od 1.1. 2021 do 31. 12. 2021 a prílohy k tejto účtovnej závierke, ktorá obsahuje popis použitých podstatných účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru účtovná závierka podáva verný a poctivý obraz aktív a pasív spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. k 31. 12. 2021 a nákladov a výnosov a výsledku jej hospodárenia za obdobie od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, v súlade s českými účtovnými predpismi.

### Základ pre výrok

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit (ISA), prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť stanovená týmito predpismi je podrobnejšie popísaná v oddiele „Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky“. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme na spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ na vyjadrenie nášho výroku.

### Iné skutočnosti

Porovnateľné údaje k 31. 12. 2020 nie sú auditované, pretože účtovná závierka za predchádzajúce obdobie nebola auditovaná.

### Zodpovednosť predstavenstva a dozornej rady spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. za účtovnú závierku

Predstavenstvo spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky podávajúcej verný a poctivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi, a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považuje za nevyhnutný pre zostavenie účtovnej závierky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. povinné posúdiť, či je spoločnosť schopná nepretržite trvať, a ak je to relevantné, opísať v prílohe účtovnej závierky záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky, s výnimkou prípadov, kedy predstavenstvo plánuje zrušenie spoločnosti alebo ukončenie jej činnosti, resp. kedy nemá inúreálnu možnosť ako tak urobiť



Za dohľad nad procesom účtovného výkazníctva v spoločnosti zodpovedá dozorná rada spoločnosti Log Sympatia Holding a.s.

### **Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky**

Naším cieľom je získať primeranú istotu, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významnú nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu náš výrok. Primeraná miera istoty je veľkou mierou istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v účtovnej závierke odhalí prípadnú existujúcu významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýb a považujú sa za významné, ak je možné reálne predpokladať, že by jednotlivo alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia účtovnej závierky na jej základe prijímú.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi je našou povinnosťou uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesijný skepticizmus. Ďalej je našou povinnosťou:

- Identifikovať a vyhodnotiť riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky spôsobenej podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné dôkazné informácie, aby sme na ich základe mohli vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalíme významnú nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je väčšia ako riziko neodhalenia významnej nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože súčasťou podvodu môžu byť tajné dohody (kolúzie), falšovanie, úmyselné opomenutia, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol.
- Zoznámiť sa s vnútorným kontrolným systémom spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné s ohľadom na dané okolnosti, nie aby sme mohli vyjadriť názor na účinnosť jej vnútorného kontrolného systému.
- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosť vykonaných účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti predstavenstvo spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. uviedlo v prílohe účtovnej závierky.
- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky predstavenstvom a to, či s ohľadom na zhromaždené dôkazné informácie existuje významná neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne spochybnit' schopnosť spoločnosti nepretržite trvať. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe účtovnej závierky, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Naše závery týkajúce sa schopnosti spoločnosti nepretržite trvať vychádzajú z dôkazných informácií, ktoré sme získali do dátumu našej správy. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu viesť k tomu, že spoločnosť stratí schopnosť nepretržite trvať.
- Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah účtovnej závierky, vrátane prílohy, a ďalej to, či účtovná závierka zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.



Našou povinnosťou je informovať predstavenstvo a dozornú radu spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach, ktoré sme v jeho priebehu urobili, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme .

V Brne dňa 31. 3. 2023

Audítorská spoločnosť:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s.r.o.  
evidenčné číslo 018

Štatutárny audítor:

Ing. Oldřich Bartušek  
evidenčné číslo 2256

**SÚVAHA**  
**v skrátenom rozsahu**  
**(mikro účtovná jednotka)**  
**ku dňu 31. 12. 2021**  
(v celých tis. Kč)

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky

Log Sympatia Holding a.s.

Sídlo alebo bydlisko účtovnej jednotky  
a miesto podnikania, ak sa líši od bydliska

Příkop 843/4  
Brno  
602 00

Účtovná jednotka doručí  
účtovnú zvierku  
súčasne  
s doručením daňového  
priznania za daň z príjmov  
1 x príslušnému finančnému  
úradu

| Rok  | Měsíc | IČ       |
|------|-------|----------|
| 2021 |       | 08659630 |

| Označenie<br>a | AKTÍVA<br>b                           | čís.<br>riad.<br>c | Bežné účtovné obdobie |               |            | Minulé úč. obdobie |
|----------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|------------|--------------------|
|                |                                       |                    | Brutto<br>1           | Korekcia<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4         |
|                | AKTÍVA SPOLU<br>Súčet A. až D.        | 1                  | 500 300               |               | 500 300    | 2 006              |
| A.             | Pohľadávky za upísané základné imanie | 2                  |                       |               |            | 2 000              |
| B.             | Neobežné aktíva                       | 3                  | 498 300               |               | 498 300    |                    |
| C.             | Obežné aktíva                         | 4                  | 2 000                 |               | 2 000      | 6                  |
| D.             | Časové rozlíšenie aktív               | 5                  |                       |               |            |                    |

| Označenie<br>a | PASÍVA<br>b                     | čís.<br>riad.<br>c | Stav v bežnom<br>účtovnom<br>období | Stav v minulom<br>účtovnom období |
|----------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                |                                 |                    | 5                                   | 6                                 |
|                | PASÍVA CELKOM<br>Súčet A. až D. | 6                  | 500 300                             | 2 006                             |
| A.             | Vlastné imanie                  | 7                  | 500 234                             | 1 940                             |
| B. + C.        | Cudzie zdroje<br>Súčet B. + C.  | 8                  | 66                                  | 66                                |
| B.             | Rezervy                         | 9                  |                                     |                                   |
| C.             | Závazky                         | 10                 | 66                                  | 66                                |
| D.             | Časové rozlíšenie pasív         | 11                 |                                     |                                   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Zostavené dňa: 30.06.2022              |  | Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky<br>alebo podpisový vzor fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou |  |
| Právna forma účtovnej jednotky<br>a.s. | Predmet podnikania<br>Prenájom a správa vlastných alebo prenajatých<br>nehnutelností | Pozn.:   |  |

Výkaz ziskov a strát v druhovom členení podľa Prílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Zb.

Účtovná jednotka doručí účtovnú závierku súčasne s dorúčením daňového priznania za daň z príjmov

1 x príslušnému finančnému úradu

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**  
v plnom rozsahu  
(mikro účtovná jednotka)  
(v celých tis. Kč)

| Rok  | Měsíc | IČ       |
|------|-------|----------|
| 2021 |       | 08659630 |

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky

Log Sympatia Holding a.s.

Sídlo alebo bydlisko účtovnej jednotky a miesto podnikania, ak sa líši od bydliska

Příkop 843/4  
Brno  
602 00

| Označenie<br>a | TEXT<br>b   | Číslo<br>riad.<br>c | Skutočnosť v účtovnom období |              |
|----------------|---|---------------------|------------------------------|--------------|
|                |   |                     | bežnom<br>1                  | minulom<br>2 |
| I.             | Tržby z predaja výrobkov a služieb  | 1                   |                              |              |
| II.            | Tržby za predaj tovaru  | 2                   |                              |              |
| A.             | Výkonová spotreba <span style="float:right">Súčet A.1. až A.3.</span>   | 3                   | 5                            | 6            |
| A. 1.          | Náklady vynaložené na predaný tovar   | 4                   |                              |              |
| A. 2.          | Spotreba materiálu a energie  | 5                   |                              |              |
| A. 3.          | Služby  | 6                   | 5                            | 6            |
| B.             | Zmena stavu zásob vlastnej (+/-)  | 7                   |                              |              |
| C.             | Aktivácia (-)   | 8                   |                              |              |
| D.             | Osobné náklady <span style="float:right">Súčet D.1. až D.2.</span>  | 9                   |                              |              |
| D. 1.          | Mzdové náklady  | 10                  |                              |              |
| D. 2.          | Náklady na sociálne zabezpečenie, zdravotné poistenie a ostatné náklady   | 11                  |                              |              |
| D. 2.1.        | Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie  | 12                  |                              |              |
| D. 2.2.        | Ostatné náklady   | 13                  |                              |              |
| E.             | Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti <span style="float:right">Súčet E.1. až E.3.</span>                                  | 14                  |                              |              |
| E. 1.          | Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku  | 15                  |                              |              |
| E. 1.1.        | - Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé   | 16                  |                              |              |
| E. 1.2.        | - Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné  | 17                  |                              |              |
| E. 2.          | Úpravy hodnôt zásob   | 18                  |                              |              |
| E. 3.          | Úpravy hodnôt pohľadávok  | 19                  |                              |              |
| III.           | Ostatné prevádzkové výnosy <span style="float:right">Súčet III.1. až III.3.</span>  | 20                  |                              |              |
| III. 1.        | Tržby z predaného dlhodobého majetku  | 21                  |                              |              |
| III. 2.        | Tržby z predaného materiálu   | 22                  |                              |              |
| III. 3.        | Iné prevádzkové výnosy  | 23                  |                              |              |
| F.             | Ostatné prevádzkové náklady <span style="float:right">Súčet F.1. až F.5.</span>   | 24                  |                              |              |
| F. 1.          | Zostatková cena predaného dlhodobého majetku  | 25                  |                              |              |
| F. 2.          | Predaný materiál  | 26                  |                              |              |
| F. 3.          | Dane a poplatky   | 27                  |                              |              |
| F. 4.          | Rezervy v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady budúcich období  | 28                  |                              |              |
| F. 5.          | Iné prevádzkové náklady   | 29                  |                              |              |
| *              | Prevádzkový výsledok hospodárenia <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span><br>(+/-) | 30                  | -5                           | -6           |

| Označenie<br>a | TEXT<br>b   | číslo<br>riad.<br>c                     | Skutočnosť v účtovnom období |              |    |
|----------------|---|---|------------------------------|--------------|----|
|                |   |   | bežnom<br>1                  | minulom<br>2 |    |
| IV.            | Výnosy z dlhodobého finančného majetku - podiely                                    | Súčet IV.1. až IV.2.                    | 31                           |              |    |
| IV. 1.         | Výnosy z podielov - ovládaná alebo ovládajúca osoba                                 |   | 32                           |              |    |
| IV. 2.         | Ostatné výnosy z podielov   |   | 33                           |              |    |
| G.             | Náklady vynaložené na predané podiely   |   | 34                           |              |    |
| V.             | Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku                                    | Súčet V.1. až V.2.                      | 35                           |              |    |
| V. 1.          | Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku - ovládaná alebo ovládajúca osoba  |   | 36                           |              |    |
| V. 2.          | Ostatné výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku                            |   | 37                           |              |    |
| H.             | Náklady súvisiace s ostatným dlhodobým finančným majetkom                           |   | 38                           |              |    |
| VI.            | Výnosové úroky a podobné výnosy   | Súčet VI.1. až VI.2.                    | 39                           |              |    |
| VI. 1.         | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná alebo ovládajúca osoba                   |   | 40                           |              |    |
| VI. 2.         | Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy   |   | 41                           |              |    |
| I.             | Úpravy hodnôt a rezervy vo finančnej oblasti  |   | 42                           |              |    |
| J.             | Nákladové úroky a podobné náklady   | Súčet J.1. až J.2.                      | 43                           |              |    |
| J. 1.          | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná alebo ovládajúca osoba                 |   | 44                           |              |    |
| J. 2.          | Ostatné nákladové úroky a podobné náklady   |   | 45                           |              |    |
| VII.           | Ostatné finančné výnosy   |   | 46                           |              |    |
| K.             | Ostatné finančné náklady  |   | 47                           |              |    |
| *              | Finančný výsledok hospodárenia (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K. |   | 48                           |              |    |
| **             | Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)   | * (r. 30) + * (r. 48)                   | 49                           | -5           | -6 |
| L              | Daň z príjmov   | Súčet L.1. až L.2.                      | 50                           |              |    |
| L. 1.          | Daň z príjmov splatná   |   | 51                           |              |    |
| L. 2.          | Daň z príjmov odložená (+/-)  |   | 52                           |              |    |
| **             | Výsledok hospodárenia po zdanení (+/-)  | ** (r. 49) - L.                         | 53                           | -5           | -6 |
| M.             | Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-)                           |   | 54                           |              |    |
| ***            | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-)                                      | ** (r. 53) - M.                         | 55                           | -5           | -6 |
| *              | Čistý obrat za účtovné obdobie  | I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 56                           |              |    |

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Zostavené dňa: 30.06.2022              | Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový vzor fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou |        |
| Právna forma účtovnej jednotky<br>a.s. | Predmet podnikania<br>Prenájom a správa vlastných alebo prenájatých nehnuteľností                                       | Pozn.: |

## **Log Sympatia Holding a.s.**

**Príloha k účtovnej závierke k 31. decembru 2021**

**OBSAH**

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. OPIS SPOLOČNOSTI.....</b>  | <b>2</b> |
| <b>2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKA NA VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY.....</b>               | <b>2</b> |
| <b>3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY, ÚČTOVNÉ METÓDY A ICH ZMENY A<br/>ODCHÝLKY.....</b> | <b>2</b> |
| 3.1 Finančný majetok.....  | 2        |
| 3.2 Peňažné prostriedky.....   | 3        |
| 3.3 Pohľadávky.....  | 3        |
| 3.4 Vlastné imanie.....  | 3        |
| 3.5 Cudzie zdroje.....   | 4        |
| 3.6 Devízové operácie.....   | 4        |
| 3.7 Použitie odhadov.....  | 4        |
| 3.8 Účtovanie výnosov a nákladov.....  | 4        |
| 3.9 Daň z príjmov.....   | 4        |
| <b>4. DLHODOBÝ MAJETOK.....</b>  | <b>5</b> |
| 4.1 Dlhodobý finančný majetok (v tis. Kč).....                                     | 5        |
| <b>5. VLASTNÉ IMANIE.....</b>  | <b>5</b> |
| <b>6. DAŇ Z PRÍJMU.....</b>  | <b>6</b> |

## 1. OPIS SPOLOČNOSTI

Log Sympatia Holding a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá sídli v Příkop 843/4, 602 00 Brno - mestská časť Zábřovice, Česká republika, identifikačné číslo 08 659 630. Spoločnosť bola zapísaná do obchodného registra Krajského súdu v Brne pod spisovou značkou 8260, oddiel B.

Hlavným predmetom jej činnosti je investičný manažment a výstavba priemyselných nehnuteľností. V rámci tejto činnosti spoločnosť vlastní podiely v dcérskych spoločnostiach, prostredníctvom ktorých sú realizované jednotlivé investície. V rámci správy investícií a rozvoja priemyselných nehnuteľností získava Emitent finančné prostriedky na podnikateľskú činnosť svojich dcérskych spoločností prostredníctvom pôžičiek, úverov a emisií dlhopisov.

V roku 2021 neboli vykonané žiadne významné zmeny v zápise do obchodného registra.

## 2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKA NA VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Priložená individuálna (nekonsolidovaná) účtovná závierka bola pripravená v súlade so zákonom č. 563/1991 Zb. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a vykonávacou vyhláškou č. 500/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 563/1991 Zb. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov, pre účtovné jednotky, ktorými sú podnikatelia účtujúcimi v systave podvojného účtovníctva, v znení neskorších predpisov, v znení platnom pre rok 2021 a 2020 (ďalej len „vykonávacía vyhláška k zákonu o účtovníctve“). Na účely vykazovania, oceňovania a zverejňovania informácií o derivátoch v prílohe v účtovnej závierke a o operáciách s nimi boli použité ustanovenia vyhlášky č. 501/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 563/1991 Zb., o účtovníctve, v znení neskorších predpisov, pre účtovné jednotky, ktorými sú banky a iné finančné inštitúcie, v znení platnom k 31. 12. 2021.

## 3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY, ÚČTOVNÉ METÓDY A ICH ZMENY A ODCHÝLKY

Spôsoby oceňovania, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2021 a 2020 sú nasledujúce:

### 3.1 FINANČNÝ MAJETOK

Krátkodobý finančný majetok tvoria cenné papiere na obchodovanie, dlhové cenné papiere so splatnosťou do 1 roka držané do splatnosti, nakúpené opčné listy a ostatné krátkodobé cenné papiere a podiely, pri ktorých spravidla v okamihu obstarania nie je známy zámer účtovnej jednotky.

Dlhodobý finančný majetok tvoria najmä pôžičky a úvery s dobou splatnosti dlhšou ako jeden rok, majetkové účasti, realizovateľné cenné papiere a podiely a dlhové cenné papiere držané do splatnosti.

Cenné papiere na obchodovanie sú cenné papiere držané na účely vykonávania transakcií na finančnom trhu s cieľom dosahovať zisk z cenových rozdielov v krátkodobom, maximálne ročnom horizonte.

Cenné papiere držané do splatnosti sú cenné papiere, ktoré majú stanovenú splatnosť a spoločnosť má úmysel a schopnosť držať ich do splatnosti.

Cenné papiere a realizovateľné podiely sú cenné papiere a podiely, ktoré nie sú cenným papierom na obchodovanie, cenným papierom držaným do splatnosti ani majetkovou účasťou.

Podiely a cenné papiere sa oceňujú obstarávacími cenami, ktoré zahŕňajú cenu obstarania a priame náklady s obstaraním súvisiace, napr. poplatky a provízie maklérom a burzám. Pri dlhových cenných papieroch sa účtuje o úrokovom výnose vo vecnej a časovej súvislosti a takto rozlíšený úrokový výnos je súčasťou ocenenia príslušného cenného papiera.



K 31. 12. 2021 sa jednotlivé zložky finančného majetku preceňujú nižšie uvedeným spôsobom:

- ▶ Cenné papiere na obchodovanie reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo do výnosov.
- ▶ Realizovateľné cenné papiere (okrem dlhopisov s pevne stanoveným úrokom) a podiely predstavujúce minoritnú účasť reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- ▶ Majetkové účasti predstavujúce účasť v ovládanej osobe alebo v osobe pod podstatným vplyvom sa oceňujú obstarávacou cenou, precenenie sa účtuje do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- ▶ Cenné papiere držané do splatnosti sa preceňujú o rozdiel medzi obstarávacou cenou bez kupónu a menovitou hodnotou. Tento rozdiel sa rozlišuje podľa vecnej a časovej súvislosti do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej alebo zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca, ak nie je trhovú hodnotu k dispozícii.

Ekvivalenciou sa rozumie obstarávacia cena účasti upravená na hodnotu zodpovedajúcu miere účasti spoločnosti na vlastnom imaní.

Pokiaľ dochádza k poklesu účtovnej hodnoty pri dlhodobom finančnom majetku, ktorý sa ku koncu súvahového dňa nepreceňuje, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a je zaúčtovaný ako opravná položka.

### 3.2 PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY

Peňažné prostriedky tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

### 3.3 POHLADÁVKY

Pohľadávky sa oceňujú pri svojom vzniku menovitou hodnotou. Nakúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa znižuje pomocou opravných položiek na ťarchu nákladov na ich realizačnú hodnotu a to na základe individuálneho posúdenia jednotlivých dlžníkov a vekovej štruktúry pohľadávok.

Dohadné aktívne účty sa oceňujú na základe odborných odhadov a prepočtov.

V položke iné pohľadávky sa vykazujú aj hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Pohľadávky aj aktívne dohadné účty sa rozdeľujú na krátkodobé (doba splatnosti do 12 mesiacov vrátane) a dlhodobé (splatnosť nad 12 mesiacov), s tým, že krátkodobé sú splatné do jedného roka od súvahového dňa.

### 3.4 VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri krajského súdu v Brne. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmena základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného kapitálu, dary hmotného majetku a pod.

Podľa zákona o obchodných korporáciách spoločnosť už nemusí tvoriť rezervný fond.

### 3.5 CUDZIE ZDROJE

Spoločnosť vytvára zákonné rezervy v zmysle zákona o rezervách a rezervy na straty a riziká v prípadoch, keď je možné s vysokou mierou pravdepodobnosti stanoviť titul, výšku a termín plnenia pri dodržaní vecnej a časovej súvislosti.

Dlhodobé aj krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú aj hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé aj krátkodobé záväzky k úverovým inštitúciám sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobé záväzky k úverovým inštitúciám sa považuje aj časť dlhodobých záväzkov k úverovým inštitúciám, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

### 3.6 DEVÍZOVÉ OPERÁCIE

Majetok a záväzky obstarané v cudzej mene sa oceňujú v eurách (v kurze platnom ku dňu ich vzniku, pevným kurzom stanoveným k súvahovému dňu boli položky peňažnej povahy ocenené kurzom platným k 31. 12. 2021 vyhláseným Českou národnou bankou).

Realizované aj nerealizované kurzové zisky a straty sa účtujú do finančných výnosov alebo finančných nákladov bežného roka.

### 3.7 POUŽITIE ODHADOV

Zostavenie účtovnej závierky vyžaduje, aby vedenie spoločnosti používalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované hodnoty majetku a záväzkov k dátumu účtovnej závierky a na vykazovanú výšku výnosov a nákladov za sledované obdobie. Vedenie spoločnosti stanovilo tieto odhady a predpoklady na základe všetkých jemu dostupných relevantných informácií. Ako však vyplýva z podstaty odhadu, skutočné hodnoty v budúcnosti sa môžu od týchto odhadov odlišovať.

### 3.8 ÚČTOVANIE VÝNOSOV A NÁKLADOV

Výnosy a náklady sa účtujú časovo rozlíšene, t.j. do obdobia, s ktorým vecne aj časovo súvisia.

### 3.9 DAŇ Z PRÍJMOV

Náklad na daň z príjmov sa počíta za pomoci platnej daňovej sadzby z účtovného zisku zvýšeného alebo zníženého o trvalo alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaniteľné výnosy (napr. tvorba a zúčtovanie ostatných rezerv a opravných položiek, náklady na reprezentáciu, rozdiel medzi účtovnými a daňovými odpismi atď.). Ďalej sa zohľadňujú položky znižujúce základ dane (dary), odpočítateľné položky (daňová strata, náklady na realizáciu projektov výskumu a vývoja) a zľavy na dani z príjmov.

Odložená daňová povinnosť odráža daňový vplyv prechodných rozdielov medzi zostatkovými hodnotami aktív a pasív z hľadiska účtovníctva a stanovenie základu dane z príjmu s prihliadnutím na obdobie realizácie.

Rozdiely, ktoré vznikli z dôvodu prvého roka účtovania o odloženej dani zo všetkých prechodných rozdielov, sú zaúčtované do vlastného imania.

V prípade, že účtovná závierka predchádza konečnému výpočtu dane z príjmov, účtovná jednotka vytvára rezervu na daň z príjmov.

## 4. DLHODOBÝ MAJETOK

### 4.1 DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK (V TIS. KČ)

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku:

|   | Zostatok       |           |          |            | Zostatok       |                |          |            | Zostatok       |  |
|---|----------------|-----------|----------|------------|----------------|----------------|----------|------------|----------------|--|
|   | k 31. 12. 2019 | Prírastky | Úbytky   | Precenenie | k 31. 12. 2020 | Prírastky      | Úbytky   | Precenenie | k 31. 12. 2021 |  |
| Podiely - ovládaná alebo ovládajúca osoba | 0              | 0         | 0        | 0          | 0              | 498 300        | 0        | 0          | 498 300        |  |
| <b>Celkom</b>                             | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>       | <b>498 300</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>498 300</b> |  |

Ovládané a ovládajúce osoby a účtovné jednotky pod podstatným vplyvom k 31. 12. 2021 (v tis. KČ):

| Názov a právna forma spoločnosti       | Log EXPERT ONE doo                          |
|--|---|
| Sídlo spoločnosti                      | Ilica 1,<br>Záhreb,<br>Chorvátska republika |
| Podiel v %                             | 100   |
| Aktíva celkom                          | 1 113 890                                   |
| Vlastné imanie                         | 65  |
| Základné imanie a kapit. fondy         | 0   |
| Fondy zo zisku                         | 0   |
| Nerozdelený zisk/strata minulých rokov | -3 522                                      |
| Zisk/strata bežného obdobia            | -10 368                                     |
| Cena obstarania akcií/podielu          | 498 300                                     |
| Nominálna hodnota akcie/podielu        | 65  |
| Vnútoraná hodnota akcií/podielu *)     | 498 300                                     |
| Dividendy                              | 0   |

## 5. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti sa skladá zo 100 akcií na meno v listinnej podobe a splatných, s nominálnou hodnotou 20 tis. KČ. Ostatné kapitálové fondy sa skladajú z vkladu pohľadávok akcionárov voči spoločnosti, ktoré vznikli z predaja obchodných podielov dcérskych spoločností.

Prehľad o pohybe ostatných kapitálových fondov:

|                    | Zostatok       |           |          |            | Zostatok       |                |          |            | Zostatok       |
|--------------------|----------------|-----------|----------|------------|----------------|----------------|----------|------------|----------------|
|                    | k 31. 12. 2019 | Prírastky | Úbytky   | Precenenie | k 31. 12. 2020 | Prírastky      | Úbytky   | Precenenie | k 31. 12. 2021 |
| Ostatné kapitálové |                |           |          |            |                |                |          |            |                |
| fondy              | 0              | 0         | 0        | 0          | 0              | 498 300        | 0        | 0          | 498 300        |
| <b>Celkom</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>       | <b>498 300</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>498 300</b> |

## 6. DAŇ Z PRÍJMU

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú od roku 2026 do nasledujúcich piatich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2019-2021, ktorá nebola v účtovnej závierke v roku 2022 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, predstavovala 65 tis. Kč k 31. 12. 2021.

Zostavené dňa:

30.06.2022

Meno a podpis

štatutárneho orgánu spoločnosti:

Ing. Branislav Habán

Adrian Stanisav

## Správa nezávislého audítora

Akcionárom spoločnosti Log Sympatia Holding a.s.

### Výrok audítora

Vykonalí sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti Log Sympatia Holding a.s, so sídlom Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO 08659630, (ďalej tiež ako „spoločnosť“) zostavený na základe českých účtovných predpisov, ktorá sa skladá zo súvahy k 31. 12. 2022, výkazu ziskov a strát a prehľadu o zmenách vlastného imania za obdobie od 1.1. 2022 do 31. 12. 2022 a prílohy k tejto účtovnej závierke, ktorá obsahuje popis použitých podstatných účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru účtovná závierka podáva verný a poctivý obraz aktív a pasív spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. k 31. 12. 2022 a nákladov a výnosov a výsledku jej hospodárenia za obdobie od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, v súlade s českými účtovnými predpismi.

### Základ pre výrok

Audit sme vykonalí v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit (ISA), prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Naša zodpovednosť stanovená týmito predpismi je podrobnejšie popísaná v oddiele „Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky“. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme na spoločnosti nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ na vyjadrenie nášho výroku.

### Zodpovednosť predstavenstva a dozornej rady spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. za účtovnú závierku

Predstavenstvo spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky podávajúcej verný a poctivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi, a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považuje za nevyhnutný pre zostavenie účtovnej závierky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. povinné posúdiť, či je spoločnosť schopná nepretržite trvať, a ak je to relevantné, opísať v prílohe účtovnej závierky záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky, s výnimkou prípadov, kedy predstavenstvo plánuje zrušenie spoločnosti alebo ukončenie jej činnosti, resp. kedy nemá inúreálnu možnosť ako tak urobiť



Za dohľad nad procesom účtovného výkazníctva v spoločnosti zodpovedá dozorná rada spoločnosti Log Sympatia Holding a.s.

### **Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky**

Naším cieľom je získať primeranú istotu, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významnú nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu náš výrok. Primeraná miera istoty je veľkou mierou istoty, ale nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v účtovnej závierke odhalí prípadnú existujúcu významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýba považujú sa za významné, ak je možné reálne predpokladať, že by jednotlivito alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia účtovnej závierky na jej základe prijímú.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpisy je našou povinnosťou uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesijný skepticizmus. Ďalej je našou povinnosťou:

- Identifikovať a vyhodnotiť riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky spôsobenej podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné dôkazné informácie, aby sme na ich základe mohli vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalíme významnú nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je väčšia ako riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky spôsobenej chybou, pretože súčasťou podvodu môžu byť tajné dohody (kolúzie), falšovanie, úmyselné opomenutia, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol.
- Zoznámiť sa s vnútorným kontrolným systémom spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné s ohľadom na dané okolnosti, nie aby sme mohli vyjadriť názor na účinnosť jej vnútorného kontrolného systému.
- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosť vykonaných účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti predstavenstvo spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. uviedlo v prílohe účtovnej závierky.
- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky predstavenstvom a to, či s ohľadom na zhromaždené dôkazné informácie existuje významná neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne spochybníť schopnosť spoločnosti nepretržite trvať. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe účtovnej závierky, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Naše závery týkajúce sa schopnosti spoločnosti nepretržite trvať vychádzajú z dôkazných informácií, ktoré sme získali do dátumu našej správy. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu viesť k tomu, že spoločnosť stratí schopnosť nepretržite trvať.
- Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah účtovnej závierky, vrátane prílohy, a ďalej to, či účtovná závierka zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.



Našou povinnosťou je informovať predstavenstvo a dozornú radu spoločnosti Log Sympatia Holding a.s. okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach, ktoré sme v jeho priebehu urobili, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme.

V Brne dňa 31. 3. 2023

Audítorská spoločnosť:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit sro  
evidenčné číslo 018

Štatutárny audítor:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'O. Bartušek', written over a light blue horizontal line.

Ing. Oldřich Bartušek  
evidenčná číslo 2256

**SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU**  
**K 31.12.2022**  
(v celých tis. Kč)

| <b>AKTÍVA</b>    |   | <b>Bežné účtovné obdobie</b> |                 |                | <b>Minulé obdobie</b> |
|------------------|---|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| <b>Označenie</b> | <b>Popis</b>                              | <b>Brutto</b>                | <b>Korekcia</b> | <b>Netto</b>   | <b>Netto</b>          |
|                  | <b>AKTÍVA CELKOM</b>                      | <b>900.958</b>               | <b>0</b>        | <b>900.958</b> | <b>500.300</b>        |
| <b>B.</b>        | <b>Neobežné aktíva</b>                    | <b>898.968</b>               | <b>0</b>        | <b>898.968</b> | <b>498.300</b>        |
| <b>B.III.</b>    | <b>Dlhodobý finančný majetok</b>          | <b>898.968</b>               | <b>0</b>        | <b>898.968</b> | <b>498.300</b>        |
| B.III.1.         | Podiely - ovládaná alebo ovládajúca osoba | 898.968                      | 0               | 898.968        | 498.300               |
| <b>C.</b>        | <b>Obežné aktíva</b>                      | <b>1.990</b>                 | <b>0</b>        | <b>1.990</b>   | <b>2.000</b>          |
| <b>C.II.</b>     | <b>Pohľadávky</b>                         | <b>1.808</b>                 | <b>0</b>        | <b>1.808</b>   | <b>11</b>             |
| C.II.2.          | Krátkodobé pohľadávky                     | 1.808                        | 0               | 1.808          | 11                    |
| C.II.2.1.        | Pohľadávky z obchodných vzťahov           | 2                            | 0               | 2              | 0                     |
| C.II.2.4.        | Pohľadávky - ostatné                      | 1.806                        | 0               | 1.806          | 11                    |
| C.II.2.4.4.      | Krátkodobé poskytnuté zálohy              | 6                            | 0               | 6              | 11                    |
| C.II.2.4.6.      | Iné pohľadávky                            | 1.800                        | 0               | 1.800          | 0                     |
| <b>C.IV.</b>     | <b>Peňažné prostriedky</b>                | <b>182</b>                   | <b>0</b>        | <b>182</b>     | <b>1.989</b>          |
| C.IV.2.          | Peňažné prostriedky na účtoch             | 182                          | 0               | 182            | 1.989                 |



**SÚVAHA V PLNOM ROZSAHU**  
**K 31.12.2022**  
(v celých tis. Kč)

| <b>PASÍVA</b> |   | Bežné<br>účtovné<br>obdobie | Minulé<br>obdobie |
|---------------|---|-----------------------------|-------------------|
| Označenie     | Popis   | Netto                       | Netto             |
|               | <b>PASIVA CELKOM</b>  | <b>900.958</b>              | 500.300           |
| <b>A.</b>     | <b>Vlastné imanie</b>   | <b>900.958</b>              | <b>500.234</b>    |
| A .I.         | Základné imanie   | 2.000                       | 2.000             |
| A.I.1.        | Základné imanie   | 2.000                       | 2.000             |
| <b>A.II.</b>  | <b>Ažio a kapitálové fondy</b>                                | <b>898.765</b>              | <b>498.300</b>    |
| A.II.2        | Kapitálové fondy  | 898.765                     | 498.300           |
| A.II.2.1.     | Ostatné kapitálové fondy                                      | 898.765                     | 498.300           |
| <b>A.IV.</b>  | <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-)</b>             | <b>-66</b>                  | <b>-60</b>        |
| A.IV.1.       | Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov (+/-) | -66                         | -60               |
| <b>AV</b>     | <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia (+/-)</b>  | <b>-6</b>                   | <b>-6</b>         |
| <b>B+C.</b>   | <b>Cudzí zdroje</b>   | <b>265</b>                  | <b>66</b>         |
| <b>C.</b>     | <b>Závazky</b>  | <b>265</b>                  | <b>66</b>         |
| C.II.         | Krátkodobé záväzky  | 265                         | 66                |
| C.II.8.       | Závazky ostatné   | 265                         | 66                |
| C.II.8.1.     | Závazky k spoločníkom   | 66                          | 66                |
| C.II.8.7.     | Iné záväzky   | 199                         |                   |

Zostavené: 31.3.2023

Podpisový záznam

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT V PLNOM ROZSAHU  
(DRUHOVÉ ČLENENIE)  
ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE OD 1.1.2022 DO 31.12.2022  
(v celých tis. Kč)**

| Označenie     | Popis   | Bežné účtovné obdobie | Minulé obdobie |
|---------------|---|-----------------------|----------------|
| <b>A.</b>     | <b>Výnosová spotreba</b>                                      | <b>14</b>             | <b>6</b>       |
| <b>A .3.</b>  | <b>Služby</b>   | <b>14</b>             | <b>6</b>       |
| F             | Ostatné prevádzkové náklady                                   | 1                     | 0              |
| <b>F.5.</b>   | <b>Iné prevádzkové náklady</b>                                | <b>1</b>              | <b>0</b>       |
| *             | Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-)                       | -15                   | -6             |
| VI.           | Výnosové úroky a podobné výnosy                               | 8                     | 0              |
| <b>VI .2.</b> | <b>Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy</b>                | <b>8</b>              | <b>0</b>       |
| VII.          | Ostatné finančné výnosy                                       | 5                     | 0              |
| K.            | Ostatné finančné náklady                                      | 4                     | 0              |
| *             | <b>Finančný výsledok hospodárenia (+/-)</b>                   | <b>9</b>              | <b>0</b>       |
| **            | <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)</b>              | <b>-6</b>             | <b>-6</b>      |
| **            | <b>Výsledok hospodárenia po zdanení (+/-)</b>                 | <b>-6</b>             | <b>-6</b>      |
| ***           | <b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>               | <b>-6</b>             | <b>-6</b>      |
|               | *Čistý obrat za účtovné obdobie = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. | 13                    | 0              |

Zostavené: 31.3.2023

Podpisový záznam

**Log Sympatia Holding a.s.**

**Príloha k účtovnej závierke k 31. decembru 2022**

## OBSAH

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. OPIS SPOLOČNOSTI .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>2. ZÁKLADNÁ VÝCHODISKA NA VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY .....</b>              | <b>10</b> |
| <b>3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY, ÚČTOVNÉ METÓDY A ICH ZMENY A<br/>ODCHYLKY.....</b> | <b>10</b> |
| 3.1 Finančný majetok .....   | 10        |
| 3.2 Peňažné prostriedky.....   | 11        |
| 3.3 Pohľadávky .....   | 11        |
| 3.4 Vlastné imanie.....  | 11        |
| 3.5 Cudzie zdroje .....  | 11        |
| 3.6 Devízové operácie.....   | 12        |
| 3.7 Použitie odhadov .....   | 12        |
| 3.8 Účtovanie výnosov a nákladov.....  | 12        |
| 3.9 Daň z príjmov .....  | 12        |
| <b>4. DLHODOBÝ MAJETOK .....</b>   | <b>13</b> |
| 4.1 Dlhodobý finančný majetok (v tis. kč).....                                     | 13        |
| <b>5. POHLADÁVKY .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>6. VLASTNÉ IMANIE .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>7. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>8. DAŇ Z PRÍJMU .....</b>   | <b>14</b> |

## 1. OPIS SPOLOČNOSTI

Log Sympatia Holding a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá sídli v Příkop 843/4, 602 00 Brno - mestská časť Zábřovice, Česká republika, identifikačné číslo 08 659 630. Spoločnosť bola zapísaná do obchodného registra Krajského súdu v Brne pod spisovou značkou 8260, oddiel B.

Hlavným predmetom jej činnosti je investičný manažment a výstavba priemyselných nehnuteľností. V rámci tejto činnosti spoločnosť vlastní podiely v dcérskych spoločnostiach, prostredníctvom ktorých sú realizované jednotlivé investície. V rámci správy investícií a rozvoja priemyselných nehnuteľností získava Emitent finančné prostriedky na podnikateľskú činnosť svojich dcérskych spoločností prostredníctvom pôžičiek, úverov a emisií dlhopisov.

V roku 2022 neboli vykonané žiadne významné zmeny v zápise do obchodného registra.

## 2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKA NA VYPRACOVANIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Priložená individuálna (nekonsolidovaná) účtovná závierka bola pripravená v súlade so zákonom č. 563/1991 Zb. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a vykonávacou vyhláškou č. 500/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 563/1991 Zb. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov, pre účtovné jednotky, ktorými sú podnikatelia účtujúci v systave podvojného účtovníctva, v znení neskorších predpisov, v znení platnom pre rok 2021 a 2020 (ďalej len „vykonávací vyhláška k zákonu o účtovníctve“). Na účely vykazovania, oceňovania a zverejňovania informácií o derivátoch v prílohe v účtovnej závierky a o operáciách s nimi boli použité ustanovenia vyhlášky č. 501/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 563/1991 Zb., o účtovníctve, v znení neskorších predpisov, pre účtovné jednotky, ktorými sú banky a iné finančné inštitúcie, v znení platnom k 31. 12. 2022.

## 3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY, ÚČTOVNÉ METÓDY A ICH ZMENY A ODCHYLKY

Spôsoby oceňovania, ktoré spoločnosť používala pri zostavovaní účtovnej závierky za rok 2022 a 2021 sú nasledujúce:

### 3.1 FINANČNÝ MAJETOK

Krátkodobý finančný majetok tvoria cenné papiere na obchodovanie, dlhové cenné papiere so splatnosťou do 1 roka držané do splatnosti, nakúpené opčné listy a ostatné krátkodobé cenné papiere a podiely, pri ktorých spravidla v okamihu obstarania nie je známy zámer účtovnej jednotky.

Dlhodobý finančný majetok tvoria najmä pôžičky a úvery s dobou splatnosti dlhšou ako jeden rok, majetkové účasti, realizovateľné cenné papiere a podiely a dlhové cenné papiere držané do splatnosti.

Cenné papiere na obchodovanie sú cenné papiere držané na účely vykonávania transakcií na finančnom trhu s cieľom dosahovať zisk z cenových rozdielov v krátkodobom, maximálne ročnom horizonte.

Cenné papiere držané do splatnosti sú cenné papiere, ktoré majú stanovenú splatnosť a spoločnosť má úmysel a schopnosť držať ich do splatnosti.

Cenné papiere a realizovateľné podiely sú cenné papiere a podiely, ktoré nie sú cenným papierom na obchodovanie, cenným papierom držaným do splatnosti ani majetkovou účasťou.

Podiely a cenné papiere sa oceňujú obstarávacími cenami, ktoré zahŕňajú cenu obstarania a priame náklady s obstaraním súvisiace, napr. poplatky a provízie maklérom a burzám. Pri dlhových cenných papieroch sa účtuje o úrokovom výnose vo vecnej a časovej súvislosti a takto rozlíšený úrokový výnos je súčasťou ocenenia príslušného cenného papiera.

K 31. 12. 2022 sa jednotlivé zložky finančného majetku preceňujú nižšie uvedeným spôsobom:

- ▶ Cenné papiere na obchodovanie reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo do výnosov.

- ▶ Realizovateľné cenné papiere (okrem dlhopisov s pevne stanoveným úrokom) a podiely predstavujúce minoritnú účasť reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- ▶ Majetkové účasti predstavujúce účasť v ovládanej osobe alebo v osobe pod podstatným vplyvom sa oceňujú obstarávacou cenou, precenenie sa účtuje do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- ▶ Cenné papiere držané do splatnosti sa preceňujú o rozdiel medzi obstarávacou cenou bez kupónu a menovitou hodnotou. Tento rozdiel sa rozlišuje podľa vecnej a časovej súvislosti do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej alebo zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca, ak nie je trhovú hodnotu k dispozícii.

Ekvivalenciou sa rozumie obstarávacia cena účasti upravená na hodnotu zodpovedajúcu miere účasti spoločnosti na vlastnom imaní.

Pokiaľ dochádza k poklesu účtovnej hodnoty pri dlhodobom finančnom majetku, ktorý sa ku koncu súvahového dňa nepreceňuje, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a je zaúčtovaný ako opravná položka.

### 3.2 PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY

Peňažné prostriedky tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

### 3.3 POHLADÁVKY

Pohľadávky sa oceňujú pri svojom vzniku menovitou hodnotou. Nakúpené pohľadávky sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa znižuje pomocou opravných položiek na ťarchu nákladov na ich realizačnú hodnotu a to na základe individuálneho posúdenia jednotlivých dlžníkov a vekovej štruktúry pohľadávok.

Dohadné aktívne účty sa oceňujú na základe odborných odhadov a prepočtov.

V položke iné pohľadávky sa vykazujú aj hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Pohľadávky aj aktívne dohadné účty sa rozdeľujú na krátkodobé (doba splatnosti do 12 mesiacov vrátane) a dlhodobé (splatnosť nad 12 mesiacov), s tým, že krátkodobé sú splatné do jedného roka od súvahového dňa.

### 3.4 VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri krajského súdu v Brne. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmena základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako ážio. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného kapitálu, dary hmotného majetku a pod.

Podľa zákona o obchodných korporáciách spoločnosť už nemusí tvoriť rezervný fond.

### 3.5 CUDZIE ZDROJE

Spoločnosť vytvára zákonné rezervy v zmysle zákona o rezervách a rezervy na straty a riziká v prípadoch, keď je možné s vysokou mierou pravdepodobnosti stanoviť titul, výšku a termín plnenia pri dodržaní vecnej a časovej súvislosti.

Dlhodobé aj krátkodobé záväzky sa vyказujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vyказujú aj hodnoty zistené v dôsledku ocenenia finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé aj krátkodobé záväzky k úverovým inštitúciám sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobé záväzky k úverovým inštitúciám sa považuje aj časť dlhodobých záväzkov k úverovým inštitúciám, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

### 3.6 DEVÍZOVÉ OPERÁCIE

Majetok a záväzky obstarané v cudzej mene sa oceňujú v eurách (v kurze platnom ku dňu ich vzniku, pevným kurzom stanoveným k súvahovému dňu boli položky peňažnej povahy ocenené kurzom platným k 31. 12. 2022 vyhláseným Českou národnou bankou).

Realizované aj nerealizované kurzové zisky a straty sa účtujú do finančných výnosov alebo finančných nákladov bežného roka.

### 3.7 POUŽITIE ODHADOV

Zostavenie účtovnej závierky vyžaduje, aby vedenie spoločnosti používalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované hodnoty majetku a záväzkov k dátumu účtovnej závierky a na vykazovanú výšku výnosov a nákladov za sledované obdobie. Vedenie spoločnosti stanovilo tieto odhady a predpoklady na základe všetkých jemu dostupných relevantných informácií. Ako však vyplýva z podstaty odhadu, skutočné hodnoty v budúcnosti sa môžu od týchto odhadov odlišovať.

### 3.8 ÚČTOVANIE VÝNOSOV A NÁKLADOV

Výnosy a náklady sa účtujú časovo rozlíšene, t.j. do obdobia, s ktorým vecne aj časovo súvisia.

### 3.9 DAŇ Z PRÍJMOV

Náklad na daň z príjmov sa počíta za pomoci platnej daňovej sadzby z účtovného zisku zvýšeného alebo zníženého o trvalo alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaniteľné výnosy (napr. tvorba a zúčtovanie ostatných rezerv a opravných položiek, náklady na reprezentáciu, rozdiel medzi účtovnými a daňovými odpismi atď.). Ďalej sa zohľadňujú položky znižujúce základ dane (dary), odpočítateľné položky (daňová strata, náklady na realizáciu projektov výskumu a vývoja) a zľavy na dani z príjmov.

Odložená daňová povinnosť odráža daňový vplyv prechodných rozdielov medzi zostatkovými hodnotami aktív a pasív z hľadiska účtovníctva a stanovenie základu dane z príjmu s prihliadnutím na obdobie realizácie.

Rozdiely, ktoré vznikli z dôvodu prvého roka účtovania o odloženej dani zo všetkých prechodných rozdielov, sú zaúčtované do vlastného imania.

V prípade, že účtovná závierka predchádza konečnému výpočtu dane z príjmov, účtovná jednotka vytvára rezervu na daň z príjmov.

## 4. DLHODOBÝ MAJETOK

### 4.1 DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK (V TIS. KČ)

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku:

|  | Zostatok<br>k 31. 12.<br>2020 | Prírastky      | Úbytky   | Precenenie | Zostatok<br>k 31. 12.<br>2021 | Prírastky      | Úbytky   | Precenenie | Zostato<br>k k 31.<br>12.<br>2022 |
|--|-------------------------------|----------------|----------|------------|-------------------------------|----------------|----------|------------|-----------------------------------|
| Podiely - ovládaná<br>alebo ovládajúca |                               |                |          |            |                               |                |          |            |                                   |
| osoba                                  | 0                             | 498 300        | 0        | 0          | 498 300                       | 400 668        | 0        | 0          | 898 968                           |
| <b>Celkom</b>                          | <b>0</b>                      | <b>498 300</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>498 300</b>                | <b>400 668</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>898<br/>968</b>                |

Ovládané a ovládajúce osoby a účtovné jednotky pod podstatným vplyvom k 31. 12. 2022 (v tis. KČ):

| Názov a právna forma spoločnosti       | Log EXPERT<br>ONE doo                    | Log EXPERT<br>TWO doo                    | Log EXPERT<br>THREE doo                  | Log EXPERT<br>FOUR doo                   | Log ONE doo                                 | Log TWO doo                                 |
|--|--|--|--|--|---|---|
| Sídlo spoločnosti                      | Ilica 1, Záhreb,<br>Chorvátska republika | Ilica 1, Záhreb,<br>Chorvátska republika | Ilica 1, Záhreb,<br>Chorvátska republika | Ilica 1, Záhreb,<br>Chorvátska republika | Pot za Brdom<br>102, Slovinská<br>republika | Pot za Brdom<br>102, Slovinská<br>republika |
| Podiel v %                             | 100                                      | 100                                      | 100                                      | 100                                      | 100   | 100   |
| Aktíva celkom                          | 1 217 649                                | 362 882                                  | 275 064                                  | 82 139                                   | 595 219                                     | 67 613                                      |
| Vlastné imanie                         | 65                                       | 65                                       | 65                                       | 65                                       | 184   | 184   |
| Základné imanie a kapit. fondy         | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| Fondy zo zisku                         | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| Nerozdelený zisk/strata minulých rokov | -13 845                                  | 0  | -259                                     | 0  | -61   | -38   |
| Zisk/strata bežného roka               | -18 866                                  | -9 777                                   | -3 394                                   | -200                                     | 36 310                                      | 61  |
| Cena obstarania akcií/podielu          | 498 300                                  | 160 225                                  | 33 978                                   | 65                                       | 155 295                                     | 137   |
| Nominálna hodnota akcie/podielu        | 65                                       | 65                                       | 65                                       | 65                                       | 184   | 184   |
| Vnútoraná hodnota akcií/podielu *)     | 498 300                                  | 160 225                                  | 33 978                                   | 65                                       | 155 295                                     | 137   |
| Dividendy                              | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |

Ovládané a ovládajúce osoby a účtovné jednotky pod podstatným vplyvom k 31. 12. 2021 (v tis. KČ):

| Názov a právna forma spoločnosti       | Log EXPERT<br>ONE doo                          |
|--|--|
| Sídlo spoločnosti                      | Ilica 1,<br>Záhreb,<br>Chorvátska<br>republika |
| Podiel v %                             | 100  |
| Aktíva celkom                          | 1 113 890                                      |
| Vlastné imanie                         | 65   |
| Základné imanie a kapit. fondy         | 0  |
| Fondy zo zisku                         | 0  |
| Nerozdelený zisk/strata minulých rokov | -3 522   |
| Zisk/strata bežného roka               | -10 368  |
| Cena obstarania akcií/podielu          | 498 300  |



|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Nominálna akcie/podielu | hodnota | 65      |
| Vnútná akcií/podielu *) | hodnota | 498 300 |
| Dividendy               |         | 0       |

## 5. POHLADÁVKY

K 31. 12. 2022 mala spoločnosť krátkodobé pohľadávky vo výške 1 808 tis. Kč (k 31. 12. 2021 0 tis. Kč) týkajúce sa pôžičiek akcionárom spoločnosti. Tieto pohľadávky majú lehotu splatnosti dva roky a úrok v rozmedzí od 1,5 % do 5 %.

## 6. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti sa skladá zo 100 akcií na meno v listinnej podobe a splatných, s nominálnou hodnotou 20 tis. Kč. Ostatné kapitálové fondy sa skladajú z vkladu pohľadávok akcionárov voči spoločnosti, ktoré vznikli z predaja obchodných podielov dcérskych spoločností.

Prehľad o pohybe ostatných kapitálových fondu:

|                          | Zostatok k 31. 12. 2020 | Prírastky      | Úbytky   | Precenenie | Zostatok k 31. 12. 2021 | Prírastky      | Úbytky   | Precenie | Zostatok k 31. 12. 2022 |
|--------------------------|-------------------------|----------------|----------|------------|-------------------------|----------------|----------|----------|-------------------------|
| Ostatné kapitálové fondy | 0                       | 498 300        | 0        | 0          | 498 300                 | 400 668        | 0        | 0        | 898 968                 |
| <b>Celkom</b>            | <b>0</b>                | <b>498 300</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>498 300</b>          | <b>400 668</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>898 968</b>          |

## 7. KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 mala spoločnosť nasledujúce krátkodobé záväzky (v tis. Kč):

| Záväzok                                     | 2022       | 2021 | Lehota splatnosti | Forma a povaha zaistenia |
|---|------------|------|-------------------|--------------------------|
| Iné záväzky-Sympatia Projects a.s.          | 51 509,64  | 0    |                   |                          |
| Iné záväzky-Log Expert Development SRL (RO) | 147 149,73 | 0    |                   |                          |

## 8. DAŇ Z PRÍJMU

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú od roku 2026 do nasledujúcich piatich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2019-2022, ktorá nebola v účtovnej závierke roku 2022 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, predstavovala 71 tis. Kč k 31. 12. 2022.

Zostavené dňa:

31.03.2023

Meno a podpis

štatutárneho orgánu spoločnosti:

Ing. Branislav Habán

Adrian Stanislav