

**PROSPEKT CENNÝCH PAPIEROV zo dňa 26.04.2024**  
**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 Příkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábřovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Krajského súdu Brno, oddiel: a.s., vložka číslo: B 8260 (ďalej len „**Emitent**“) schválila dňa 19. apríla 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**“).

Národná banka Slovenska rozhodnutím č.z.: 100-000-505-069 k č.sp.: NBS1-000-084-623 zo dňa 11. mája 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15. mája 2023 schválila prospekt cenných papierov Emitenta (ďalej len „**Pôvodný prospekt**“). Na základe Pôvodného prospektu Emitent v období od 15. mája 2023 do 15. mája 2024 vydal v rámci Programu nasledovné Emisie Dlhopisov:

- LSH I. EUR 7,0% 12/27, ISIN: SK4000023255;
- LSH II. EUR 8,0% 12/27, ISIN: SK4000023248;
- LSH III. EUR 9,0% 12/27, ISIN: SK4000023735.

Vzhľadom na to, že platnosť Pôvodného prospektu končí dňa 15. mája 2024, Emitent v pripravil tento dokument, ktorý 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 26.04.2024, 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 13. mája 2024 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 13. mája 2025.** Povinnosť doplniť prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už prospekt nie je platný.

V Bratislave, dňa 26.04.2024

## OBSAH

1.	VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU .....	6
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	10
2.1.	Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi .....	10
2.2.	Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom .....	16
3.	ZODPOVEDNÁ OSOBA, OPRÁVNENÍ AUDITORI, SCHVÁLENIE PRÍSĽUŠNÝM ORGÁNOM A PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI.....	20
3.1.	Osoba zodpovedná za obsah Základného prospektu.....	20
3.2.	Oprávnení audítori .....	20
3.3.	Informácie znalcov a tretích strán.....	20
3.4.	Vyhlásenie osoby zodpovednej za Základný prospekt .....	20
4.	INFORMÁCIE O EMITENTOVI, STRATÉGIA A PODNIKATEĽSKÉ PROSTREDIE .....	22
4.1.	Základné informácie o Emitentovi.....	22
4.2.	Organizačná štruktúra .....	24
4.3.	Riadiace a dozorné orgány .....	27
4.4.	Hlavní akcionári .....	31
4.5.	Prehľad podnikateľskej činnosti .....	31
4.6.	Informácie o trendoch.....	37
4.7.	Prognózy alebo odhady zisku .....	38
5.	FINANČNÉ INFORMÁCIE TÝKAJÚCE SA AKTÍV, PASÍV A CELKOVEJ FINANČNEJ SITUÁCIE EMITENTA	39
5.1.	Historické finančné informácie.....	39
5.2.	Účtovné štandardy .....	47
5.3.	Povaha zverejnených finančných informácií.....	47
5.4.	Audit historických finančných informácií .....	47
5.5.	Vek poslednej auditovanej závierky.....	48
5.6.	Priebežné finančné informácie.....	48
5.7.	Súdne a rozhodovacie konania.....	48
5.8.	Významné zmeny vo finančnej alebo obchodnej situácií Emitenta .....	48
5.9.	Akciový kapitál.....	48
5.10.	Významné zmluvy.....	49
5.11.	Zmena účtovného rámca a účtovného referenčného dátumu .....	50
6.	DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU .....	51
7.	SPOLOČNÉ PODMIENKY.....	52

7.1.	Údaje o cenných papieroch .....	52
7.2.	Podmienky ponuky .....	65
7.3.	Dodatočné informácie .....	68
8.	FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK .....	71
9.	DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA .....	75
10.	ZÁKLADNÝ OPIS ZDAŇOVANIA A DEVÍZOVEJ REGULÁCIE V ČESKEJ REPUBLIKE A V SLOVENSKEJ REPUBLIKE UPOZORNENIA .....	77
10.1.	Zdanenie v Českej republike .....	77
10.2.	Zdanenie v Slovenskej republike .....	79
10.3.	Devízová regulácia .....	80
11.	PRÍLOHY .....	81

## 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 Příkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábrdovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Krajského 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 (tranžiach) 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 Mestského súdu Bratislava III, 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 Prospektom 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 potenciálnym 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 tým aj 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 na cenách stavebných surovín a materiálov, ktoré sa určujú medzinárodnou trhu a akékoľvek zvýšenie cien takýchto surovín a materiálov môže mať vplyv na finančnú pozíciu Emitenta. Rovnako nedostatok jedného alebo viacerých materiálov či surovín, zlyhanie jednotlivých dodávateľských reťazcov alebo nárast cien môže mať negatívny vplyv na finančnú pozíciu 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 a 2023 sme boli svedkami vysokej inflácie ako i rastu úrokových sadzieb v Európskej únii, teda aj v eurozóne čím ECB prostredníctvom menovej politiky zastabilizovala a znížila infláciu.

EURIBOR v %								
<b>Obdobie</b>	2.1.2017	2.1.2018	2.1.2019	2.1.2020	4.1.2021	3.1.2022	2.1.2023	1.1.2024

12-mesačný	-0.083	-0.186	-0.121	-0.248	-0.502	-0.499	3.414	3.513
6-mesačný	-0.220	-0.271	-0.238	-0.323	-0.532	-0.539	2.732	3.861
3-mesačný	-0.318	-0.329	-0.310	-0.379	-0.546	-0.570	2.162	3.909
1-mesačný	-0,210	-0,368	-0,362	-0,436	-0,570	-0,576	1.883	3.845

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

Emitent predpokladá, že v nasledujúcich obdobiach 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 štyri účtovné obdobia, za ktoré bola zostavená riadna účtovná závierka. V najbližšom období predpokladáme ďalší 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 2023 a nepredpokladáme jeho nárast.

Údaje v mil. CZK	2020	2021	2022	2023
Aktíva	0,02	500,30	901,96	1 041,89
Záväzky	0,07	0,07	0,27	140,53
Peňažné prostriedky	0,06	1,99	0,18	2,87

*Zdroj: Riadna individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2020 a Auditovaná Riadna individuálna účtovná závierka Emitenta za rok 2021, rok 2022 a rok 2023*

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 (insolvenzie)

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 pohládkam 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 Dlhopisov 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 Dlhopisy v mene EUR a v mene česká koruna (ďalej len „CZK“), je preto nepriamo vystavený aj menovému riziku v prípade výraznej volatility pomerového kurzu EUR/CZK. Použitie zabezpečovacích inštrumentov môže zvýšiť alebo znížiť expozíciu voči mene CZK, ale nemusí expozíciu 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	1.1.2024
EUR/CZK	25,7167	25,4057	26,2167	24,8561	24,115	24,724

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

V prípade, že sa potenciálny investor rozhodne investovať do Dlhopisu, 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 Dlhopis 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 vyplývajúcej z otvorenej menovej pozície a volatility 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 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 a investormi

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 dĺžky Dlhopisu, ktorá je vyjadrením citlivosti Dlhopisu na zmenu úrokových sadzieb. Čím vyššia je dĺžka Dlhopisu, tým viac sa môže investícia do takéhoto instrumentu 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	2023
1.9	3.3	1.4	0.4	0.3	0.7	2.5	2.1	2.8	3.2	3.8	16.8	10.7

Zdroj: Český statistický 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	2023
3.95	3.61	1.39	-0.07	-0.33	-0.51	1.31	2.50	2.68	1.93	3.16	15.0	10.5

Zdroj: Národná banka Slovenska dostupné na:

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



<b>Medziročný vývoj inflácie v Chorvátsku v %</b>												
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2.3	3.4	2.2	-0.2	-0.5	-1.1	1.1	1.5	0.8	0.2	2.6	12.7	7.9

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

<b>Medziročný vývoj inflácie v Slovinsku v %</b>												
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.8	2.6	1.8	0.2	-0.5	-0.1	1.4	1.7	1.6	-0.1	1.9	10.8	7.2

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

<b>Medziročný vývoj inflácie v EÚ v %</b>												
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.3	2.7	1.2	0.2	0.1	0.2	1.4	1.7	1.6	0.5	2.6	10.4	3.4

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

<b>Medziročný vývoj inflácie v eurozóne v %</b>												
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.6	1.7	1.3	0.8	1.0	0.9	1.3	2.0	1.8	1.5	2.5	9.2	2.9

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 aj ak sa vytvorí dostatočne likvidný sekundárny trh, či takýto sekundárny trh bude pretrvávať. Na prípadnom nelikvidnom trhu nemusí byť totiž možné kedykoľvek predat' 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 prediť 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 riziku v 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 hradiť 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 PRŠLUŠNÝM ORGÁNOM A PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI**

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

Spoločnosť Log Sympatia Holding a.s., so sídlom Příkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábrdovice, Česká republika IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Krajského súdu Brno, oddiel: a.s., vložka číslo: B 8260, v mene ktorej koná Branislav Habán, predseda predstavenstva a Adrian Stanislav 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 2023, 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 26.04.2024

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

---

Ing. Branislav Habán – predseda predstavenstva

---

Adrian Stanisav – člen predstavenstva

## 4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI, STRATÉGIA A PODNIKATEĽSKÉ 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>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>právo Českej republiky</i>
<b>Sídlo:</b>	<i>Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika</i>

**Telefónne číslo:** +421 2 3263 0700

**Kontaktná osoba:** Ing. Branislav Habán, Adrian Stanisav

**E-mail:** log@sympatia.sk

**Webová adresa:** <https://www.logsympatia.sk/>

*Emitent vyhlasuje, že informácie uvedené na tejto webovej lokalite netvorí súčasť prospektu.*

**Základné imanie:** 2 000 000 Kč

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

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

**Hlavné právne predpisy, ktorými sa Emitent riadi:**

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; a súčasne;
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodných spoločnostiach a družstvách (zákon o obchodných korporáciách) (ďalej len „**ZoK**“); a súčasne;
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).

#### **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 2023 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 2023 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 spoločností,
- 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 ručeným obmedzením, založená a existujúca podľa rumunského práva,



- so sídlom Lorena, 23 AP. 11, Timisoara, Rumunská republika,
- zapísaná v obchodnom registri Rumunská 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“)**

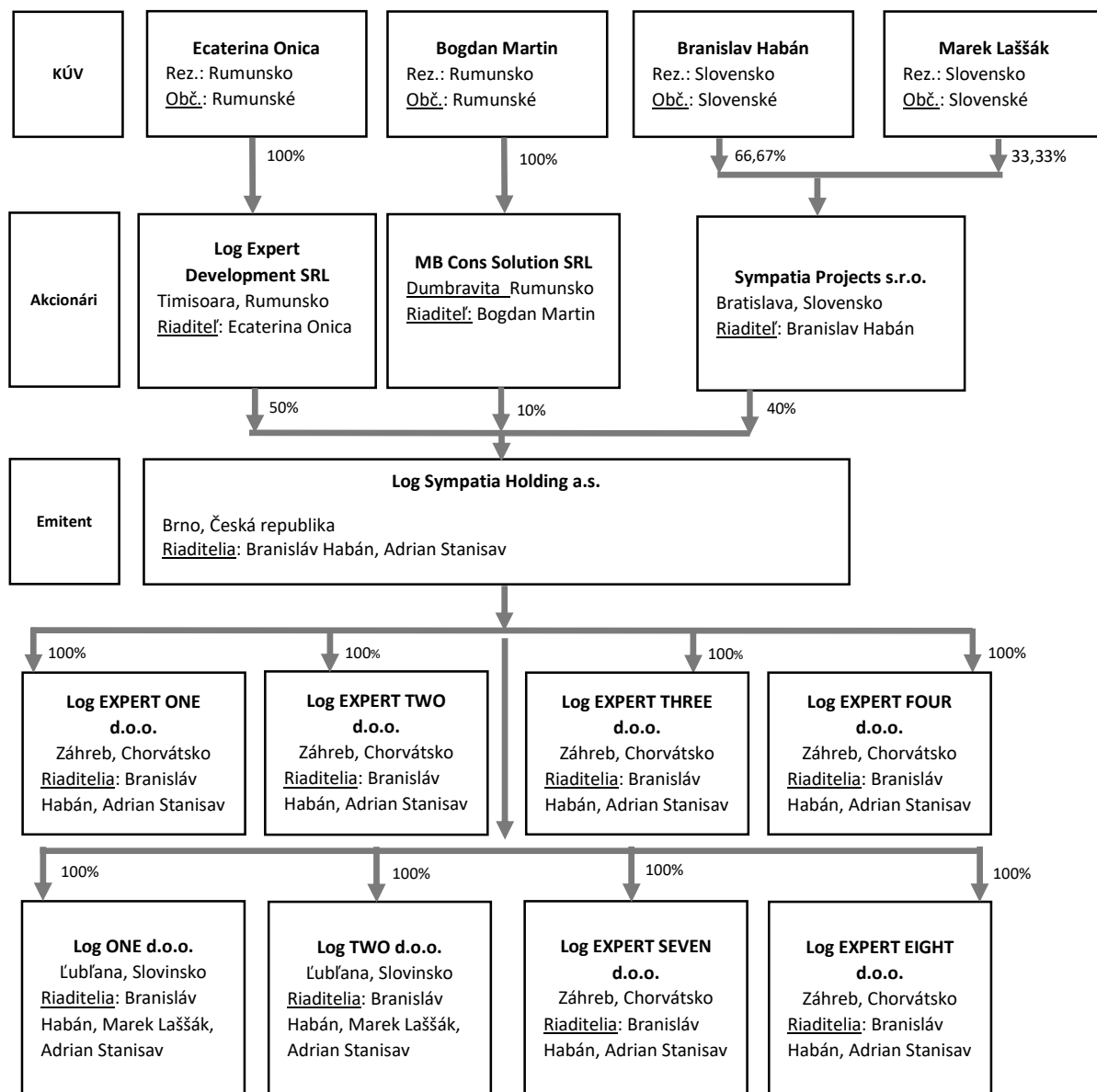
- spoločnosť s ručeným obmedzením, založená a existujúca podľa slovenského práva,
- so sídlom Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika,
- zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 157040/B, IČO: 54 246 890,
- priamo vlastní 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 ručeným obmedzením, založená a existujúca podľa rumunského práva,
- so sídlom Fagaras, 16, Dumbravita, Rumunská republika,
- zapísaná v obchodnom registri Rumunská, 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, Branislava 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 obchodná 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 hodinu 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 sa uznávať, 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 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	Predseda 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 člena dozornej rady alebo na žiadosť predstavenstva alebo ak kvalifikovaný akcionár požiadava 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 sa uznášať, 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, 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, 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 v 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 Ľublany. 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 2024, je ekonomická situácia v Českej republike relatívne stabilná. Hospodársku aktivitu podporuje znižovanie úrokových sadzieb zo 7 % v minulom roku na súčasných 5,75 %, pričom sa očakáva pokles o 0,5 % bodu ešte do konca prvého polroka 2024. Podľa štatistík ministerstva financií ČR z posledného štvrťroka 2023 sa HDP v reálnych cenách znížil o 0,2 % a za celý rok 2023 klesol o 0,4 %. Pre rok 2024 sa predpokladá oživenie rastu HDP na úroveň 1,8 % a ďalší rok na 2,6 %.

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 spojenia 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 nominálneho HDP Českej republiky za obdobie 2016 – 2023:

Medziročný vývoj HDP Českej republiky, 2016 – 2023, v mld. EUR								
Obdobie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HDP	182.2	196.5	211.6	226.5	211.3	245.8	282,6	297,7

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. Slovenská ekonomika sa stále zotavuje po pandémii COVID-19. V roku 2023 rástol HDP Slovenska v reálnych cenách o 1,6%. Výkonnosť ekonomiky v nasledujúcom roku bude negatívne ovplyvňovať konsolidácia verejných financií. Napriek tomu sa očakáva, že HDP narastie v roku 2024 o 1,6 % a v ďalšom roku o 2,5 %.

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 nominálneho HDP Slovenska za obdobie 2016 – 2023:

Medziročný vývoj HDP Slovenska, 2016 – 2023, v mld. EUR								
Obdobie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HDP	81.27	84.67	89.87	94.43	93.41	100.3	109.6	122,2

Zdroj: ŠÚŠR, 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 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 nominálneho HDP Chorvátska za obdobie 2016 – 2023:

<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</b>	<b>2023</b>
HDP	41.11	46.49	52.55	53.71	44.18	49.92	57.72	59,36

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 nominálneho HDP Slovinska za obdobie 2016 – 2023:

<b>Medziročný vývoj HDP Slovinska, 2016 – 2023, 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</b>	<b>2023</b>
HDP	43.51	46.24	48.50	50.98	47.77	51.25	53.57	57,94

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 logistických 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 Ljubľana, 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 a zvyšovaniu konkurencie 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 trendu vývoja úrokových sadzieb EURIBOR, takisto trendu vývoja inflácie na európskom trhu. Vzhľadom na stabilizáciu inflácie sa očakáva uvoľnenie monetárnej politiky ECB, čo spôsobí zlacnenie financovania a nárast hodnoty a investičnej aktivity. Nárast cien predchádzajúcich období bol premietnutý v investičných nákladoch aj výške nájomného bez zásadného vplyvu na obchodnú činnosť emitenta.

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. Emitent si je takisto vedomý rizika spojeného s aktuálnou bezpečnostnou situáciou v Červenom mori, ktorú pravidelne spolu s klientami vyhodnocuje a očakáva, že aktuálny negatívny vplyv bude mať krátkodobý charakter.

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, za obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 vypracoval riadnu individuálnu účtovnú závierku, zostavenú podľa všeobecne záväzných účtovných predpisov Českej republiky. Za obdobie rokov 2021, 2022 a 2023, 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, 2022 a 2023 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 pod spisovou značkou C 168717, zapísaná v zozname Komory audítovov Českej republiky (KAČR) pod číslom licencie 462.

Prílohou tohto Prospektu sú auditované riadne individuálne účtovné závierky Emitenta vypracované pre účely Prospektu za roky 2021, 2022 a 2023 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 – 2023 (v tis. Kč)

TEXT	Číslo riadku	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb</b>	01	<b>2 860</b>			
<b>Tržby z predaja tovaru</b>	02				
<b>Výkonová spotreba (r. 04 + 05 + 06)</b>	03	<b>3 733</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Náklady vynaložené na predaný tovar	04				
Spotreba materiálu a energie	05				
Služby	06	3 733	5	5	6
<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 a ostatné náklady (r. 12 + 13)	11				
Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	12				
Ostatné náklady	13				
<b>Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti (r. 15 + 18 + 19)</b>	14				
Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (r. 16 + 17 )	15				
Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16				
Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného 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	<b>250</b>			
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	25				
Predaný materiál	26				
Dane a poplatky	27	243			



Rezervy v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady budúcich období	28				
Iné prevádzkové náklady	29	7			
<b>Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-) (r. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)</b>	30	<b>-1 123</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-6</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	1 056			
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná alebo ovládajúca osoba	40	1 056			
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	1 363			
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná alebo ovládajúca osoba	44				
Ostatné nákladové úroky a podobné náklady	45	1 363			
<b>Ostatné finančné výnosy</b>	46	1 805			
<b>Ostatné finančné náklady</b>	47	550			
<b>Finančný výsledok hospodárenia (+/-) (r. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)</b>	48	948			
<b>Výsledok hospodárenia pred zdaneným (+/-) (r. 30 + 48)</b>	49	<b>-175</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-6</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>-175</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>
Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-)	54				
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-) (r. 53 - 54)</b>	55	<b>-175</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>
<b>Čistý obrat za účtovné obdobie = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII</b>	56	<b>5 721</b>			

*Súvaha Emitenta za roky 2020 - 2023 (v tis. Kč)*

AKTÍVA	Číslo riadku	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVA CELKOM (r. 02 + 03 + 37 + 78)</b>	001	981 742	900 958	500 300	2 006
Pohľadávky za upísané základné imanie	002				2 000
<b>Stále aktíva (r. 04 + 14 + 27)</b>	003	935 585	898 968	498 300	
<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	935 585	898 968	498 300	
Podiely - ovládaná alebo ovládajúca osoba	028	934 940	898 968	498 300	
Pôžičky a úvery - ovládaná alebo ovládajúca osoba	029	646			
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	46 156	1 990	2 000	6
<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	43 283	1 808	11	
Dlhodobé pohľadávky (r. 48 až 52)	047	43 245	8	11	

Pohľadávky z obchodných vzťahov	048				
Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	049	37 183			
Pohľadávky - podstatný vplyv	050				
Odložená daňová pohľadávka	051				
Pohľadávky - ostatné (r. 53 až 56)	052	6 061	8	11	
Pohľadávky za spoločníkov	053				
Dlhodobé poskytnuté zálohy	054		8	11	
Dohadné účty aktívne	055				
Iné pohľadávky	056	6 061			
Krátkodobé pohľadávky (r. 58 až 61)	057	38	1 800		
Pohľadávky z obchodných vzťahov	058	0			
Pohľadávky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	059				
Pohľadávky - podstatný vplyv	060				
Pohľadávky - ostatné (r. 62 až 67)	061	38	1 800		
Pohľadávky za spoločníkov	062				
Sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	063				
Štát - daňové pohľadávky	064	36			
Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
Dohadné účty aktívne	066				
Iné pohľadávky	067	3	1 800		
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	2 873	182	1 989	6
Peňažné prostriedky v pokladni	076				
Peňažné prostriedky na účtoch	077	2 873	182	1 989	6
Časové rozlíšenie aktív (r. 79 až 81)	078				
Náklady budúcich období	079				
Komplexní náklady budúcich období	080				
Príjmy budúcich období	081				

PASÍVA	Číslo riadku	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>PASIVA CELKOM (r. 83 + 104 + 147)</b>	082	981 742	900 958	500 300	2 006
<b>Vlastný kapitál (r. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)</b>	083	900 528	900 693	500 234	1 940
<b>Základný kapitál (r. 85 až 87)</b>	084	2 000	2 000	2 000	2 000
Základný kapitál	085	2 000	2 000	2 000	2 000
Vlastné podiely (-)	086				
Zmeny základného kapitálu	087				
<b>Ážio a kapitálové fondy (r. 89 + 90)</b>	088	898 765	898 765	498 300	
Ážio	089				
Kapitálové fondy (r. 91 až 95)	090	898 765	898 765	498 300	
Ostatné kapitálové fondy	091	898 765	898 765	498 300	
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				
Ostatné rezervné fondy	097				
Štatutárne a ostatné fondy	098				
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-) (r. 100 + 101)</b>	099	-62	-66	-66	
Nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradená strata minulých rokov (+/-)	100	-72	-66	-66	
Iný výsledok hospodárenia minulých rokov (+/-)	101	10			
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia (+/-) /r.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/</b>	102	-175	-6	0	-60
<b>Rozhodnuté o zálohovej výplate podielu na zisku (-)</b>	103				

<b>Cudzie zdroje (r. 105 + 110)</b>	104	80 381	265	66	66
<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	80 381	265	66	66
Dlhodobé záväzky (r. 112 + 115 až 122)	111	74 621	0	0	0
Vydané dlhopisy (r. 113 + 114)	112	38 566			
Vymeniteľné dlhopisy	113	38 566			
Ostatné dlhopisy	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	35 851			
Záväzky - podstatný vplyv	120				
Odložený daňový záväzok	121				
Záväzky - ostatné (r. 123 až 125)	122	204			
Záväzky voči spoločníkom	123				
Dohadné účty pasívne	124				
Iné záväzky	125	204			
Krátkodobé záväzky (r. 127 + 130 až 136)	126	5 760	265	66	66
Vydané dlhopisy (r. 128 + 129)	127				
Vymeniteľné dlhopisy	128				
Ostatné dlhopisy	129				
Záväzky k úverovým inštitúciám	130				
Krátkodobé prijaté zálohy	131				
Záväzky z obchodných vzťahov	132	540			
Krátkodobé zmenky na úhradu	133				
Záväzky - ovládaná alebo ovládajúca osoba	134	5 220			
Záväzky - podstatný vplyv	135				
Záväzky - ostatné (r. 137 až 143)	136		265	66	66
Záväzky voči spoločníkom	137		66	66	66
Krátkodobé finančné výpomoci	138				

Závazky voči zamestnancom	139				
Závazky zo sociálneho zabezpečenia a zdravotného poistenia	140				
Štát - daňové záväzky a dotácie	141				
Dohadné účty pasívne	142				
Iné záväzky	143		199		
Časové rozlíšenie pasív (r. 145 + 146)	144				
Výdaje budúcich období	145				
Výnosy budúcich období	146				
<b>Časové rozlíšenie pasív (r. 148 + 149)</b>	147	832			
Výdaje budúcich období	148	186			
Výnosy budúcich období	149	646			

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 zo slovenských 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, 2022 a 2023, 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 2023, vyhotovená ku dňu 31. decembra 2023. 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 situácií Emitenta**

V období od vyhotovenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta pre účely Prospektu zostavenej za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 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 neevviduje 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, 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 na ne uvedený odkaz; a
- iv. historické účtovné výkazy Emitenta za posledné tri 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 Příkop 843/4, 602 00 Brno – mestská časť Zábrdovice, Česká republika, IČO: 08 659 630, LEI: 097900CAKA0000135581, zapísaná v obchodnom registri Krajského 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 jednotlivjej Emisii bude <b>[Počet dlhopisov v Emisii]</b> .
<b>Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch Emisie:</b>	Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch Emisie je <b>[Dátum rozhodnutia predstavenstva Emitenta o parametroch Emisie]</b> .
<b>Cena Emisie dlhopisov:</b>	Cena jednotlivjej 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> .
<b>Mena jednotlivjej Emisie dlhopisov:</b>	Dlhopisy budú denominované v mene EUR a CZK alebo inej mene uvedenej v príslušných Konečných podmienkach <b>[Mena emisie dlhopisov]</b> .
<b>Dátum Emisie:</b>	Dátum vydania jednotlivjej 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 Mestského súdu Bratislava III, 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 ex-istiny):</b>	Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty (dátum ex-istiny) je [ <b>Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty (dátum ex-istiny)</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 akejkoľvek 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 záväzok 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. Záväzky**

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 "Závázky" záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky a ručiteľské záväzky Emitenta prevzaté za záväzky tretích osôb zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky. Pre účely tejto definície Závazkov 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, ktorá v zmysle Konečných podmienok môže byť EUR 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 vysporiadavané 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 prihliadať 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 dorúčením 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 právnemu 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 Mestského súdu Bratislava III, 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 Mestského súdu Bratislava III, 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, Agenta 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) akejkolvek 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) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí 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 jednotlivjej Emisii**

#### **7.2.3.1. Primárny predaj**

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých dlhopisov v jednotlivjej Emisii 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 jednotlivjej Emisii.

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 prijme, 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 zasielať jednotlivým investorom (najmä použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovovanú a zverejňovanú BCPB podľa burzových pravidiel. Obchodovanie s Dlhopismi 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, kotočného 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 republiky, 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 vydávanie 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:	[•]
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 jednotlivej 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 Krajského 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 Administrátora: [web odkaz] 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 [●] zo dňa [●]. [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 držanie 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 devízového hospodárství a ktorým sa zrušuje zákon č. 219/1995 Sb., devízový 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 podliehajúceho 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 podliehajúceho 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. 595/2003 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) štvrtým 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
- 3) Auditovaná účtovná závierka za rok 2023

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s., se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 08659630, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Log Sympatia Holding a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Jiné skutečnosti

Srovnatelné údaje k 31. 12. 2020 nejsou auditované, protože účetní závěrka za předchozí období nebyla auditovaná.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Log Sympatia Holding a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti Log Sympatia Holding a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti Log Sympatia Holding a.s. povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy

představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti Log Sympatia Holding a.s.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Log Sympatia Holding a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Log Sympatia Holding a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 31. 3. 2023

Auditorská společnost:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(mikro účetní jednotka)**  
**ke dni 31.12.2021**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Log Sympatia Holding a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Příkop 843/4  
Brno  
602 00


Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		08659630

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období	
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM	Součet A. až D.	1	500 300		500 300	2 006
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2				2 000
B.	Stálá aktiva		3	498 300		498 300	
C.	Oběžná aktiva		4	2 000		2 000	6
D.	Časové rozlišení aktiv		5				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
			5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	6	500 300	2 006
A.	Vlastní kapitál		7	500 234	1 940
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	8	66	66
B.	Rezervy		9		
C.	Závazky		10	66	66
D.	Časové rozlišení pasiv		11		

Sestaveno dne: 30.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.: 

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2021**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		08659630

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Log Sympatia Holding a.s.



Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Příkop 843/4  
Brno  
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	5	6
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	5	6
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-5	-6

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-5
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-5
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-5
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	

**IDENTIFIKACE AUDITORA**  
**BDO Audit s.r.o.**  
**IČ: 45314381**  
**Auditorské oprávnění KAČR 018**

Sestaveno dne: 30.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.: 

**Log Sympatia Holding a.s.**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**





## OBSAH

<b>1. POPIS SPOLEČNOSTI .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>2</b>
<b>3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY ...</b>	<b>2</b>
3.1 Finanční majetek .....	2
3.2 Peněžní prostředky .....	3
3.3 Pohledávky .....	3
3.4 Vlastní kapitál.....	3
3.5 Cizí zdroje .....	3
3.6 Devizové operace.....	4
3.7 Použití odhadů .....	4
3.8 Účtování výnosů a nákladů .....	4
3.9 Daň z příjmů.....	4
<b>4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....</b>	<b>5</b>
4.1 Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	5
<b>5. VLASTNÍ KAPITÁL .....</b>	<b>5</b>
<b>6. DAŇ Z PŘÍJMU .....</b>	<b>6</b>



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Příkop 843/4, 602 00 Brno - městská část Zábřovice, Česká republika, identifikační číslo 08 659 630. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8260, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je investiční manažment a výstavba průmyslových nemovitostí. V rámci této činnosti společnost vlastní podíly v dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím jsou realizovány jednotlivé investice. V rámci správy investic a rozvoje průmyslových nemovitostí získává Emitent finanční prostředky na podnikatelskou činnost svých dceřiných společností prostřednictvím půjček, úvěrů a emisí dluhopisů.

V roce 2021 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální (nekonsolidovaná) účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2021 a 2020 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 31. 12. 2021.

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020 jsou následující:

### 3.1 FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a společnost má úmysl a schopnost držet je do splatnosti.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem držným do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31. 12. 2021 se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- ▶ Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- ▶ Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- ▶ Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- ▶ Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalenci se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

### 3.2 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### 3.3 POHLEDÁVKY

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. *Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.* Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.4 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku *krajského soudu v Brně*. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.

Podle zákona o obchodních korporacích společnost již nemusí tvořit rezervní fond.

### 3.5 CIZÍ ZDROJE

Společnost vytváří *zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách* a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.6 DĚVIZOVÉ OPRAVY

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku, pevným kurzem stanoveným k

k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2021 vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### 3.7 POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### 3.8 ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### 3.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

*Rozdíly, které vznikly z důvodu prvního roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.*

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

### 4.1 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (V TIS. KČ)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přirůstky	Úbytky	Přeceněn í	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přirůstky	Úbytky	Přeceněn í	Zůstatek k 31. 12. 2021
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0	498 300	0	0	498 300
<b>Celkem</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 ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2021 (v tis. KČ):

Název a právní forma společnosti	Log EXPERT ONE d.o.o.
Sídlo společnosti	Illica 1, Záhřeb, Chorvatská republika
Podíl v %	100
Aktiva celkem	1 113 890
Vlastní kapitál	65
Základní kapitál a kapit. fondy	0
Fondy ze zisku	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	-3 522
Zisk/ztráta běžného roku	-10 368
Cena pořízení akcií/podílu	498 300
Nominální hodnota akcie/podílu	65
Vnitřní hodnota akcií/podílu*)	498 300
Dividendy	0

## 5. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 100 akcií na jméno v listinné podobě a splacených, s nominální hodnotou 20 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy se skládají z vkladu pohledávek akcionářů vůči společnosti, které vznikli z prodeje obchodních podílu dceřiných společností.

Přehled o pohybu ostatních kapitálových fondu:

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přirůstky	Úbytky	Přeceně ní	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přirůstky	Úbytky	Přeceně ní	Zůstatek k 31. 12. 2021
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	498 300	0	0	498 300
<b>Celkem</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 PŘÍJMU

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2026 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2019 - 2021, která nebyla v účetní závěrce roku 2022 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 65 tis. Kč k 31. 12. 2021.

Sestaveno dne:

30.06.2022

Jméno a podpis  
statutárního orgánu společnosti:



Ing. Branislav Habán



Adrian Stanisav

**IDENTIFIKACE AUDITORA**  
BDO Audit s.r.o.  
IČ: 45314381  
Auditorské oprávnění KAČR 018

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s., se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 08659630, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Log Sympatia Holding a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Log Sympatia Holding a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti Log Sympatia Holding a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti Log Sympatia Holding a.s. povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti Log Sympatia Holding a.s.

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Log Sympatia Holding a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Log Sympatia Holding a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 31. 3. 2023

Auditorská společnost:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256

Log Sympatia Holding a.s.  
Příkop 843/4  
Brno  
60200

IČO: 08659630

**ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU**  
K 31. 12. 2022  
(v celých tisících Kč)

AKTIVA		Běžné účetní období			Minulé období
Označení	Popis	Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>900.958</b>	<b>0</b>	<b>900.958</b>	<b>500.300</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>898.968</b>	<b>0</b>	<b>898.968</b>	<b>498.300</b>
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>898.968</b>	<b>0</b>	<b>898.968</b>	<b>498.300</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	898.968	0	898.968	498.300
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>1.990</b>	<b>0</b>	<b>1.990</b>	<b>2.000</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>1.808</b>	<b>0</b>	<b>1.808</b>	<b>11</b>
<b>C.II.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>1.808</b>	<b>0</b>	<b>1.808</b>	<b>11</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2	0	2	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	1.806	0	1.806	11
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	6	0	6	11
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	1.800	0	1.800	0
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>1.989</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	182	0	182	1.989

IDENTIFIKACE AUDITORA  
BDO Audit s.r.o.  
IČ: 45314381  
Auditorské oprávnění KAČR 018

Log Sympatia Holding a.s.  
Příkop 843/4  
Brno  
60200

IČO: 08659630

**ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU**  
**K 31. 12. 2022**  
(v celých tisících Kč)

PASIVA		Běžné účetní období	Minulé období
Označení	Popis	Netto	Netto
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>900.958</b>	<b>500.300</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>900.693</b>	<b>500.234</b>
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	2.000	2.000
A.II.	<b>Ážio 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.	Ostatní kapitálové fondy	898.765	498.300
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>-66</b>	<b>-60</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-66	-60
A.V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>B+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>265</b>	<b>66</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>265</b>	<b>66</b>
C.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>265</b>	<b>66</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	265	66
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	66	66
C.II.8.7.	Jiné závazky	199	0

Sestaveno: 31. 3. 2023

Podpisový záznam:



**IDENTIFIKACE AUDITORA**  
**BDO Audit s.r.o.**  
**IČ: 45314381**  
**Auditorské oprávnění KAČR 018**



Log Sympatia Holding a.s.  
Příkop 843/4  
Brno  
60200

IČO: 08659630

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU  
(DRUHOVÉ ČLENĚNÍ)  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 31. 12. 2022  
(v celých tisících Kč)

Označení	Popis	Běžné období	Minulé období
A.	Výkonová spotřeba	14	6
A.3.	Služby	14	6
F.	Ostatní provozní náklady	1	0
F.5.	Jiné provozní náklady	1	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-15</b>	<b>-6</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	8	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	8	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	5	0
K.	Ostatní finanční náklady	4	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
	* Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	13	0

Sestaveno: 31. 3. 2023

Podpisový záznam:



IDENTIFIKACE AUDITORA  
BDO Audit s.r.o.  
IČ: 45314381  
Auditorské oprávnění KAČR 018



**Log Sympatia Holding a.s.**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022**



## OBSAH

<b>1. POPIS SPOLEČNOSTI .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>2</b>
<b>3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY ...</b>	<b>2</b>
3.1 Finanční majetek .....	2
3.2 Peněžní prostředky .....	3
3.3 Pohledávky .....	3
3.4 Vlastní kapitál.....	3
3.5 Cizí zdroje .....	3
3.6 Devizové operace .....	4
3.7 Použití odhadů .....	4
3.8 Účtování výnosů a nákladů .....	4
3.9 Daň z příjmů.....	4
<b>4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....</b>	<b>5</b>
4.1 Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	5
<b>5. POHLEDÁVKY .....</b>	<b>6</b>
<b>6. VLASTNÍ KAPITÁL .....</b>	<b>6</b>
<b>7. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....</b>	<b>6</b>
<b>8. DAŇ Z PŘÍJMU .....</b>	<b>6</b>

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Příkop 843/4, 602 00 Brno - městská část Zábřovice, Česká republika, identifikační číslo 08 659 630. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8260, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je investiční manažment a výstavba průmyslových nemovitostí. V rámci této činnosti společnost vlastní podíly v dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím jsou realizovány jednotlivé investice. V rámci správy investic a rozvoje průmyslových nemovitostí získává Emitent finanční prostředky na podnikatelskou činnost svých dceřiných společností prostřednictvím půjček, úvěrů a emisí dluhopisů.

V roce 2022 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální (nekonsolidovaná) účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2021 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 31. 12. 2022.

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 jsou následující:

### 3.1 FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a společnost má úmysl a schopnost držet je do splatnosti.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem drženým do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31. 12. 2022 se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- ▶ Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- ▶ Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- ▶ Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- ▶ Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalenci se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

### 3.2 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### 3.3 POHLEDÁVKY

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. *Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.* Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.4 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku *krajského soudu v Brně*. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.

Podle zákona o obchodních korporacích společnost již nemusí tvořit rezervní fond.

### 3.5 CIZÍ ZDROJE

Společnost vytváří *zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách* a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.



Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.6 DEVIZOVÉ OPERACE

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku, pevným kurzem stanoveným k

k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2022 vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### 3.7 POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### 3.8 ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### 3.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

*Rozdíly, které vznikly z důvodu prvního roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.*

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

### 4.1 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (V TIS. KČ)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přirůstky	Úbytky	Přeceně ní	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přirůstky	Úbytky	Přeceně ní	Zůstatek k 31. 12. 2022
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	498 300	0	0	498 300	400 668	0	0	898 968
<b>Celkem</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>

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2022 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	Log EXPERT ONE d.o.o.	Log EXPERT TWO d.o.o.	Log EXPERT THREE d.o.o.	Log EXPERT FOUR d.o.o.	Log ONE d.o.o.	Log TWO d.o.o.
Sídlo společnosti	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Pot za Brdom 102, Slovinská republika	Pot za Brdom 102, Slovinská republika
Podíl v %	100	100	100	100	100	100
Aktiva celkem	1 217 649	362 882	275 064	82 139	595 219	67 613
Vlastní kapitál	65	65	65	65	184	184
Základní kapitál a kapit. fondy	0	0	0	0	0	0
Fondy ze zisku	0	0	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	-13 845	0	-259	0	-61	-38
Zisk/ztráta běžného roku	-18 866	-9 777	-3 394	-200	36 310	61
Cena pořízení akcií/podílu	498 300	160 225	33 978	65	155 295	137
Nominální hodnota akcie/podílu	65	65	65	65	184	184
Vnitřní hodnota akcií/podílu*)	498 300	160 225	33 978	65	155 295	137
Dividendy	0	0	0	0	0	0

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2021 (v tis. Kč):

Název a právní forma společnosti	Log EXPERT ONE d.o.o.
Sídlo společnosti	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika
Podíl v %	100
Aktiva celkem	1 113 890
Vlastní kapitál	65
Základní kapitál a kapit. fondy	0
Fondy ze zisku	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	-3 522
Zisk/ztráta běžného roku	-10 368
Cena pořízení akcií/podílu	498 300

Nominální hodnota akcie/podílu	65
Vnitřní hodnota akcií/podílu*)	498 300
Dividendy	0

## 5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2022 měla společnost krátkodobé pohledávky ve výši 1 808 tis. Kč (k 31. 12. 2021 0 tis. Kč) týkající se půjček akcionářům společnosti. Tyto pohledávky mají lhůtu splatnosti dva roky a úrok v rozmezí od 1,5 % do 5 %.

## 6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 100 akcií na jméno v listinné podobě a splacených, s nominální hodnotou 20 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy se skládají z vkladu pohledávek akcionářů vůči společnosti, které vznikly z prodeje obchodních podílů dceřiných společností.

Přehled o pohybu ostatních kapitálových fondů:

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2022
Ostatní kapitálové fondy	0	498 300	0	0	498 300	400 668	0	0	898 968
Celkem	0	498 300	0	0	498 300	400 668	0	0	898 968

## 7. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 měla společnost následující krátkodobé závazky (v tis. Kč):

Závazek	2022	2021	Lhůta splatnosti	Forma a povaha zajištění
Jiné závazky-Sympatia Projects a.s.	51 509,64	0		
Jiné závazky-Log Expert Development SRL (RO)	147 149,73	0		

## 8. DAŇ Z PŘÍJMU

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2026 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2019 - 2022, která nebyla v účetní závěrce roku 2022 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 71 tis. Kč k 31. 12. 2022.

Sestaveno dne:

31.03.2023

Jméno a podpis

statutárního orgánu společnosti:

Ing. Branislav Habán

Adrian Stanislav

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Log Sympatia Holding a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Log Sympatia Holding a.s., se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 08659630 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Jiné skutečnosti

Společnost nemá za období končící k 31. 12. 2023 povinnost sestavit výroční zprávu a tuto zprávu vydat nezamýšlí. Žádné ostatní informace jsme do data naší zprávy neobdrželi a z tohoto důvodu se k ostatním informacím nevyjadřujeme.

### Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Brno, 30. dubna 2024

Auditorská společnost:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256

**ROZVAHA**  
**(BALANCE)**  
**ke dni 31. prosince 2023**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Log Sympatia Holding  
a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Príkop 843/4

Zábrdovice

602 00 Brno

IČ
08659630

označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)</b>	001	<b>981 742</b>	<b>0</b>	<b>981 742</b>	<b>900 958</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	<b>935 585</b>	<b>0</b>	<b>935 585</b>	<b>898 968</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)</b>	004	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)</b>	014	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	0	0	0	0
1.1	Pozemky	016	0	0	0	0
1.2	Stavby	017	0	0	0	0
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	<b>935 585</b>	<b>0</b>	<b>935 585</b>	<b>898 968</b>
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	934 940	0	934 940	898 968
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	646	0	646	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)</b>	037	<b>46 156</b>	<b>0</b>	<b>46 156</b>	<b>1 990</b>
C. I.	<b>Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	0	0	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)</b>	046	<b>43 283</b>	<b>0</b>	<b>43 283</b>	<b>1 808</b>
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	43 245	0	43 245	1 800
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	37 183	0	37 183	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	6 061	0	6 061	1 800
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	6 061	0	6 061	1 800
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	38	0	38	8
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	0
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	38	0	38	8
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	36	0	36	0
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	6
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	3	0	3	3
C. II. 3	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	0	0	0	0
3.1	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
3.3	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 +74)</b>	072	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 76 +77)</b>	075	<b>2 873</b>	<b>0</b>	<b>2 873</b>	<b>182</b>
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	0	0	0	0



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2	Peněžní prostředky na účtech	077	2 873	0	2 873	182
D.	<b>Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)</b>	078	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
D. 1	Náklady příštích období	079	0	0	0	0
2	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	081	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)</b>	082	<b>981 742</b>	<b>900 958</b>
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)</b>	083	<b>900 528</b>	<b>900 693</b>
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 85 až 87)</b>	084	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
1	Základní kapitál	085	2 000	2 000
2	Vlastní podíly (-)	086	0	0
3	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)</b>	088	<b>898 765</b>	<b>898 765</b>
A. II. 1	Ážio	089	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	898 765	898 765
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	898 765	898 765
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)</b>	096	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	097	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)</b>	099	<b>-62</b>	<b>-66</b>
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-72	-66
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	10	0
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> <b>/ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/</b>	102	<b>-175</b>	<b>-6</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	103	<b>0</b>	<b>0</b>
B. + C.	<b>Cizí zdroje (ř. 105 + 110)</b>	104	<b>80 381</b>	<b>265</b>
B.	<b>Rezervy (ř. 106 až 109)</b>	105	<b>0</b>	<b>0</b>
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	<b>Závazky (ř. 111 + 126 + 144)</b>	110	<b>80 381</b>	<b>265</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)</b>	111	<b>74 621</b>	<b>199</b>
C. I. 1	<b>Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)</b>	112	<b>38 566</b>	<b>0</b>
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	38 566	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	35 851	0
7	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8	Odložený daňový závazek	121	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	204	199
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
9.3	Jiné závazky	125	204	199
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	<b>5 760</b>	<b>66</b>
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	132	540	0
5	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	5 220	66
7	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	0	0
8.1	Závazky ke společníkům	137	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	0	0
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	0	0
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	0	0
8.6	Dohadné účty pasivní	142	0	0
8.7	Jiné závazky	143	0	0
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144	0	0
C. III. 1	Výdaje příštích období	145	0	0
2	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	<b>Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)</b>	147	<b>832</b>	<b>0</b>
D. 1	Výdaje příštích období	148	186	0
2	Výnosy příštích období	149	646	0

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ke dni 31. prosince 2023**  
(v celých tisících Kč)  
**DRUHOVÉ ČLENĚNÍ**

Obchodní firma nebo jiný název účetní  
jednotky

**Log Sympatia Holding a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Příkop 843/4

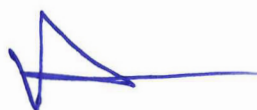
Zábrdovice

602 00 Brno

IČ
08659630

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	<b>Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb</b>	01	<b>2 860</b>	<b>0</b>
II.	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02	<b>0</b>	<b>0</b>
A.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)</b>	03	<b>3 733</b>	<b>14</b>
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
3.	Služby	06	3 733	14
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	07	<b>0</b>	<b>0</b>
C.	<b>Aktivace (-)</b>	08	<b>0</b>	<b>0</b>
D.	<b>Osobní náklady (ř. 10 + 11)</b>	09	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Mzdové náklady	10	0	0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	0	0
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
2. 2	Ostatní náklady	13	0	0
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)</b>	14	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	0	0
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	<b>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)</b>	20	<b>0</b>	<b>0</b>
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	<b>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</b>	24	<b>250</b>	<b>1</b>
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	243	0
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	7	1
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b> (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	<b>-1 122</b>	<b>-15</b>
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)</b>	31	<b>0</b>	<b>0</b>
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	34	<b>0</b>	<b>0</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)</b>	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	38	0	0
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)</b>	39	1 056	8
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 056	8
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	42	0	0
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)</b>	43	1 363	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 363	0
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	46	1 805	5
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	47	550	4
*	<b>Finanční výsledek hospodaření ( +/- ) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)</b>	48	948	9
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)</b>	49	-175	-6
L.	<b>Daň z příjmů (ř. 51 + 52)</b>	50	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění ( +/- ) (ř. 49 - 50)</b>	53	-175	-6
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)</b>	55	-175	-6
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII</b>	56	5 722	13




**Log Sympatia Holding a.s.**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023**

## OBSAH

<b>1. POPIS SPOLEČNOSTI .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>2</b>
<b>3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....</b>	<b>2</b>
3.1 Finanční majetek .....	2
3.2 Peněžní prostředky .....	3
3.3 Pohledávky .....	3
3.4 Vlastní kapitál .....	3
3.5 Cizí zdroje .....	4
3.6 Devizové operace .....	4
3.7 Použití odhadů .....	4
3.8 Účtování výnosů a nákladů .....	4
3.9 Daň z příjmů .....	4
<b>4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....</b>	<b>5</b>
4.1 Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	5
<b>5. POHLEDÁVKY .....</b>	<b>6</b>
<b>6. VLASTNÍ KAPITÁL .....</b>	<b>6</b>
<b>7. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....</b>	<b>7</b>
<b>8. DAŇ Z PŘÍJMU .....</b>	<b>7</b>

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Log Sympatia Holding a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Příkop 843/4, 602 00 Brno - městská část Zábřovice, Česká republika, identifikační číslo 08 659 630. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8260, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je investiční manažment a výstavba průmyslových nemovitostí. V rámci této činnosti společnost vlastní podíly v dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím jsou realizovány jednotlivé investice. V rámci správy investic a rozvoje průmyslových nemovitostí získává Emitent finanční prostředky na podnikatelskou činnost svých dceřiných společností prostřednictvím půjček, úvěrů a emisí dluhopisů.

V roce 2023 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální (neconsolidovaná) účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou

č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 31. 12. 2023.

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 jsou následující:

### 3.1 FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a společnost má úmysl a schopnost držet je do splatnosti.

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem drženým do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se



účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31. 12. 2023 se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- ▶ Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- ▶ Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- ▶ Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- ▶ Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

### 3.2 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

### 3.3 POHLEDÁVKY

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. *Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.* Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.4 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku *krajského soudu v Brně*. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.

Podle zákona o obchodních korporacích společnost již nemusí tvořit rezervní fond.

### 3.5 CIZÍ ZDROJE

Společnost vytváří *zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách* a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.6 DEVIZOVÉ OPERACE

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (*v kurzu platném ke dni jejich vzniku, pevným kurzem stanoveným k*

k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2023 vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### 3.7 POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### 3.8 ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nimž věcně i časově souvisejí.

### 3.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

*Rozdíly, které vznikly z důvodu prvního roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.*

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.



Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2022 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	Log EXPERT ONE d.o.o.	Log EXPERT TWO d.o.o.	Log EXPERT THREE d.o.o.	Log EXPERT FOUR d.o.o.	Log ONE d.o.o.	Log TWO d.o.o.
Sídlo společnosti	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Ilica 1, Záhřeb, Chorvatská republika	Pot za Brdom 102, Slovinská republika	Pot za Brdom 102, Slovinská republika
Podíl v %	100	100	100	100	100	100
Aktiva celkem	1 217 649	362 882	275 064	82 139	595 219	67 613
Vlastní kapitál	65	65	65	65	184	184
Základní kapitál a kapit. fondy	0	0	0	0	0	0
Fondy ze zisku	0	0	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	-13 845	0	-259	0	-61	-38
Zisk/ztráta běžného roku	-18 866	-9 777	-3 394	-200	36 310	61
Cena pořízení akcií/podílu	498 300	160 225	33 978	65	155 295	137
Nominální hodnota akcie/podílu	65	65	65	65	184	184
Vnitřní hodnota akcií/podílu*)	498 300	160 225	33 978	65	155 295	137
Dividendy	0	0	0	0	0	0

## 5. POHLEDÁVKY

K 31.12.2023 měla společnost pohledávky k ovládaným nebo ovládajícím společnostem ve výši 37 183 tis. Kč (k 31. 12. 2022 0 tis. Kč) týkající se půjček za účelem financování investičních aktivit ovládaných společností. Tyto pohledávky mají lhůtu splatnosti jeden až dva roky a úrok v rozmezí od 7,0 % do 9,5 %.

Název společnosti	Zůstatek 31.12.2023	Splatnost
Log EXPERT ONE d.o.o.	11 571	2 - 3 roky
Log EXPERT THREE d.o.o.	15 707	2 - 3 roky
Log EXPERT FOUR d.o.o.	1 988	2 - 3 roky
Log TWO d.o.o.	7 917	2 - 3 roky
<b>Celkem</b>	<b>37 183</b>	

K 31.12.2023 měla společnost ostatní pohledávky ve výši 6 061 tis. Kč (k 31. 12. 2022 1 808 tis. Kč) týkající se půjček akcionářům společnosti. Tyto pohledávky mají lhůtu splatnosti dva roky a úrok v rozmezí od 1,5 % do 5 %.

## 6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 100 akcií na jméno v listinné podobě a splacených, s nominální hodnotou 20 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy se skládají z vkladu pohledávek akcionářů vůči společnosti, které vznikly z prodeje obchodních podílů dceřiných společností.

Přehled o pohybu ostatních kapitálových fondů:

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Přeceně ní	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Přeceně ní	Zůstatek k 31. 12. 2023
Ostatní kapitálové fondy	498 300	400 668	0	0	898 765	0	0	0	898 765
<b>Celkem</b>	<b>498 300</b>	<b>400 668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>898 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>898 765</b>

## 7. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2023 měla společnost následující dlouhodobé závazky (v tis. Kč):

Závazek	2023	2022	Lhůta splatnosti
Vydané dluhopisy	38 566	0	06. 12. 2027
Půjčka od Log EXPERT ONE d.o.o.	35 851	0	31. 12. 2032

## 8. DAŇ Z PŘÍJMU

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2026 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2019 - 2023, která nebyla v účetní závěrce roku 2022 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 245 tis. k 31. 12. 2023 (71 tis. Kč k 31. 12. 2022).

Sestaveno dne:

31.03.2024

Jméno a podpis  
statutárního orgánu společnosti:

Ing. Branislav Habán

Adrian Stanisav