

KONEČNÉ PODMIENKY

3. decembra 2025



Logis One Košice finance s. r. o.

Celkový objem Emisie: 10 000 000 EUR

Názov Dlhopisov: Dlhopisy Valaliky 2029 I

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 24. novembra 2025

Emisný kurz: 100,00 %

ISIN: SK4000028437

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 20 000 000 EUR (slovom dvadsať miliónov eur), ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť Logis One Košice finance s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 081 867, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 189626/B, LEI: 097900CAKA0000277783 (ďalej len **Emitent**), a ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Pro Partners Holding, a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 257 521, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6132/B, LEI: 097900BGMJ0000059415 (ďalej len **Ručiteľ**) a záložnými právami v zmysle Základného prospektu, a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu s Podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v časti 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitných častiach webového sídla Emitenta: <https://www.logisone.eu/sk/dlhopisy>. Informácie o Emitentovi, Ručiteľovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska právoplatným rozhodnutím 100-001-018-109 / NBS1-000-115-900 zo dňa 1. decembra 2025.

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

MiFID II riadenie produktu / Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu, Vedúci manažér preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom dospel k záveru, že: (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti a retailoví klienti v zmysle smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**), (ii) pri distribúcii Dlhopisov oprávneným protistranám a profesionálnym klientom sú prípustné všetky distribučné kanály a (iii) pri distribúcii Dlhopisov retailovým klientom sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom investičného poradenstva, riadenia portfólia, predaja bez poradenstva a len vykonania služby. Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy (**Distribútor**) by mala zobrať do úvahy preskúmanie cieľového trhu tvorcom produktu, avšak Distribútor je, v zmysle pravidiel MiFID II, zodpovedný za vykonanie svojho vlastného preskúmania cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom (buď prijatím alebo vylepšením preskúmania cieľového trhu tvorcom trhu) a určenie vhodných distribučných kanálov.

Zákaz predaja retailovým investorom vo Veľkej Británii

Dlhopisy nie sú určené na ponuku, predaj alebo sprístupnenie iným spôsobom a nemali by byť ponúkané, predávané alebo iným spôsobom sprístupnené akémukoľvek retailovému klientovi (investorovi) vo Veľkej Británii. Na tieto účely pojem retailový investor znamená osoba, ktorá je jednou (alebo viacerými) z nasledujúcich: (i) retailový klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe právneho predpisu EÚ o odchode Veľkej Británie z EÚ z roku 2018 (ďalej len **EUWA**); (ii) zákazník v zmysle ustanovení Zákona o finančných službách a trhoch z roku 2000 (Financial Services and Markets Act 2000, ďalej len **FSMA**) alebo akýchkoľvek iných pravidiel alebo nariadení prijatých na základe FSMA, ktoré implementujú Smernicu (EÚ) 2016/97, kde by zákazník nebol kvalifikovaný ako profesionálny klient v zmysle bodu 8, článku 2 Nariadenia Komisie (EÚ) 2017/565, ktoré je súčasťou národného práva Veľkej Británie na základe EUWA; alebo (iii) nie kvalifikovaný investor tak, ako je definovaný v článku 2 Nariadenia Veľkej Británie o prospekte.

ČASŤ A: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu s časťou 8. Základného prospektu „Podmienky Dlhopisov“ nahrádza emisné podmienky príslušnej emisie Dlhopisov.

2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota, deň vydania a prijatie na obchodovanie

Názov:	Dlhopisy Valaliky 2029 I
ISIN:	SK4000028437
FISN:	LogOneKosfin/5.85 BD 20290618
CFI:	DBFSFB
Celkový objem Emisie:	10 000 000 EUR
Dátum Emisie:	18. decembra 2025

3. Podoba, forma a menovitá hodnota Dlhopisov

Menovitá hodnota:	1 000 EUR
-------------------	-----------

9. Zabezpečenie Dlhopisov

Kataster/Register:	(a) Kataster nehnuteľností, ktorý spadá pod Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky; a (b) Notársky centrálny register záložných práv (NCRzp)															
Opis Nehnuteľností:	(1) pozemky (parcely registra „C“) evidované na liste vlastníctva č. 2154, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres: Košice – okolie, obec: GEČA, katastrálne územie: Geča, s nasledovnými parcelnými číslami: <i>Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape</i> <table><tr><th><u>Parcelné číslo</u></th><th><u>Výmera v m²</u></th><th><u>Druh pozemku</u></th></tr><tr><td>659/26</td><td>40 127</td><td>orná pôda</td></tr><tr><td>659/57</td><td>39 977</td><td>orná pôda</td></tr><tr><td>659/58</td><td>9 730</td><td>orná pôda</td></tr><tr><td>659/59</td><td>3 955</td><td>orná pôda</td></tr></table>	<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>	659/26	40 127	orná pôda	659/57	39 977	orná pôda	659/58	9 730	orná pôda	659/59	3 955	orná pôda
<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>														
659/26	40 127	orná pôda														
659/57	39 977	orná pôda														
659/58	9 730	orná pôda														
659/59	3 955	orná pôda														

	659/60	1 569	orná pôda
	659/61	6 667	orná pôda
(2)	pozemky (parcely registra „C“) evidované na liste vlastníctva č. 3411, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres: Košice – okolie, obec: VALALIKY, katastrálne územie: Valaliky, s nasledovnými parcelnými číslami: <i>Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape]</i>		
	<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>
	1300/237	53 943	ostatná plocha
(3)	pozemky (parcely registra „C“) evidované na liste vlastníctva č. 2154, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres: Košice – okolie, obec: GEČA, katastrálne územie: Geča, s nasledovnými parcelnými číslami: <i>Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape]</i>		
	<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m²</u>	<u>Druh pozemku</u>
	658/324	130 846	orná pôda
	658/349	25 118	orná pôda
V súvislosti s odštiepením časti imania (Odštiepenie) spoločnosti Logis Hub Valaliky, s.r.o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 458 720, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 180738/B (Logis Hub Valaliky), dôjde pred vydaním Dlhopisov k zápisu zmeny Vlastníkov Nehnuteľností v Katastri, pričom budú zároveň zmenené čísla listov vlastníctva uvedené vyššie.			
Vlastník/Vlastníci Nehnuteľností:		Vlastníkmi Nehnuteľností sú v dôsledku Odštiepenia nasledovné spoločnosti ako právni nástupcovia rozdeľovanej spoločnosti Logis Hub Valaliky, pričom pred vydaním Dlhopisov dôjde k vykonaniu záznamu zmeny vlastníka Nehnuteľností v Katastri (konanie o vykonaní záznamu vlastníckeho práva v Katastri je vedené pod číslom Z-4178/2025): A. Logis One Košice 6, s. r. o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 297 886, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 193002/B, a to vo vzťahu k Nehnuteľnostiam uvedeným pod č. (1) a (2); a B. Logis One Košice 7, s. r. o., sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 57 298 017, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 193008/B, a to vo vzťahu k Nehnuteľnostiam uvedeným pod č. (3)	
Opis Ocenenia:		Ocenenie zo dňa 31. októbra 2025, vypracované spoločnosťou Colliers International, spol. s r.o., Twin City Tower, Mlynské nivy 10, 821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika	
Výška Ocenenia:		20 340 000 EUR	
Povolené záložné právo na Pôvodné Nehnuteľnosti:		–	

Opis Dopĺňaných Nehnuteľností:	–
Vlastník/Vlastníci Dopĺňaných Nehnuteľností:	–
Povolené záložné právo na Dopĺňané Nehnuteľnosti:	–
Opis Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností:	–
Výška Ocenenia Dopĺňaných Nehnuteľností:	–

12. Úrokový výnos

Určenie úrokového výnosu:	pevnou úrokovou sadzbou
Úroková sadzba alebo Referenčná sadzba a Marža:	5,85 % p. a.
Lehota stanovenia Referenčnej sadzby:	–
Frekvencia výplaty úrokových výnosov:	ročne
Dátum vyplácania úrokových výnosov:	18. júna príslušného roka
Prvý dátum výplaty úrokových výnosov:	18. júna 2026 (prvý krátky kupón)
Zobrazovacia stránka:	–
Konvencia:	Act/Act (ISDA)

13. Splatenie a odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	18. júna 2029
Predčasné splatenie Emisie z rozhodnutia Emitenta:	Emitent nie je oprávnený na základe svojho rozhodnutia Dlhopisy predčasne splatiť.

14. Platobné podmienky

Finančné centrum:	Bratislava
-------------------	------------

ČASŤ B: USTANOVENIA DOPLŇUJÚCE PODMIENKY PONUKY A DODATOČNÉ INFORMÁCIE

9.1 Podmienky ponuky

Vedúci manažér:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
Vedúci spolumanažéri:	–
Zmluva o upísaní alebo umiestnení Dlhopisov:	Zmluva o umiestnení dlhopisov bez pevného záväzku vo vzťahu k Dlhopisom, prvej emisie v rámci dlhopisového programu Emitenta vo výške do 20 000 000 EUR, ktorá bude uzatvorená medzi Emitentom a Vedúcim manažérom pred Dátumom začiatku ponuky

Typ ponuky:	verejnou ponukou v Slovenskej republike
Ponuka je určená:	fyzickým osobám alebo právnickými osobám
Dátum začiatku ponuky:	4. decembra 2025
Dátum ukončenia ponuky:	18. decembra 2025
Dátum ukončenia predĺženej ponuky:	31. marca 2026
Emisný kurz:	100,00 %
Informácia o alikvotnom úrokovom výnose (AÚV):	Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov.
Výnos do splatnosti:	5,515 % p. a.
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	9 890 000 EUR
Odhadovaná výška provízií za upísanie alebo umiestnenie:	1,10 % (táto provízia je hradená Emitentom Vedúcemu manažérovi)
Informácie týkajúce sa vydávania po tranžiach:	Dlhopisy môžu byť Emitentom vydávané po častiach (tranžiach).
Minimálna a maximálna výška objednávky:	–
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom v prípade objednávok do 1 000 000 EUR (vynímajúc) účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. V prípade objednávok nad 1 000 000 EUR (vrátane) nebudú investorom účtované žiadne poplatky.
Spôsob uspokojovania objednávok:	Investori budú uspokojovaní podľa času prijatia ich objednávok, pričom po naplnení Celkového objemu Emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.
Právo odmietnuť objednávky:	Emitent si nevyhradzuje právo odmietnuť objednávky.

9.3 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	–
Opis iných záujmov:	Pri ponuke Dlhopisov môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Vedúceho manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov a na druhej strane medzi záujmom Vedúceho manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Môže tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Vedúceho

	manažera v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol alebo môže poskytnúť členom Skupiny Pro Partners ako banka.
Stabilizačný manažér:	V súvislosti s emisiou Dlhopisov nevykonáva funkciu Stabilizačného manažera žiadny subjekt.
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	–

V Bratislave dňa 3. decembra 2025



Ing. Branislav Paštrnák
konateľ
Logis One Košice finance s. r. o.



Ing. Tomáš Zedníček
konateľ
Logis One Košice finance s. r. o.