

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 24. novembra 2025 (**Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške 20 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti Logis One Košice finance s. r. o. (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Pro Partners Holding, a.s. (**Ručiteľ**) a záložným právom k nehnuteľnostiam a záložným právom k pohľadávkam z účtu.

Akékoľvek rozhodnutie investora investovať do dlhových cenných papierov (**Dlhopisy**) by malo vychádzať z posúdenia Prospektu ako celku, vrátane Konečných podmienok, a jeho prípadných dodatkov.

V prípade podania žaloby na súd týkajúcej sa údajov obsiahnutých v Prospekte môže byť žalujúci investor povinný znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.

Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré Súhrn vrátane jeho prekladu (ak bude takýto preklad Emitentom vyhotovený) predložili, ale len ak je tento Súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu, alebo neobsahuje a neposkytuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do Dlhopisov.

Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy Valaliky 2029 I SK4000028437
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	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 webové sídlo: https://www.logisone.eu/sk/dlhopisy telefónne číslo: + 421 2 3352 6999
Orgán, ktorý schvaľuje Prospekt:	Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, e-mail: info@nbs.sk , telefónne číslo: +421 2 5787 1111
Dátum schválenia Prospektu:	Konečné podmienky z 3. decembra 2025 Základný prospekt schválený 1. decembra 2025

B.1 Kľúčové informácie o Emitentovi

Kto je Emitentom Dlhopisov?

Právna forma:	Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Emitent je účelovou spoločnosťou založenou na účely vydávania dlhopisov a jeho podnikateľské aktivity budú obmedzené na poskytovanie financovania (i) v rámci projektu Valaliky (Projekt Valaliky) a (ii) v rámci spoločností patriacich do Skupiny Pro Partners. Skupina Pro Partners znamená Emitenta, Ručiteľa, Zúčtovcu a spoločnosť IAD Investments, správ. spol., a.s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 182//B, (ďalej len IAD Investments) a/alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments a akúkoľvek osobu,

v ktorej majú Emitent, Ručiteľ, IAD Investments alebo akýkoľvek podielový fond, ktorý spravuje správcovská spoločnosť IAD Investments priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 % (slovom päťdesiat percent) a viac na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo majú právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina Pro Partners**). Pod Skupinu Pro Partners nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) ovládajúce osoby Ručiteľa.

Projekt Valaliky

Projekt Valaliky je moderný priemyselný areál s názvom Logis One Park Košice, ktorý je navrhnutý pre skladovanie, distribúciu, výrobu a montáž nielen v oblasti automobilového priemyslu. Nachádza sa v katastri obce Valaliky na východnom Slovensku (Košice) a priamo nadväzuje na výrobný závod známej švédskej automobilky VOLVO, čím vytvára ideálne prostredie pre subdodávateľské služby a obchodné aktivity.

Areál zahŕňa skladovo-výrobné objekty s komplexnou dopravnou a technickou infraštruktúrou, ktoré sú k dispozícii na prenájom pre budúcich užívateľov. Celková rozloha parku vrátane infraštruktúry predstavuje 79,30 hektárov, čím sa radí medzi najväčšie priemyselné centrá v regióne. V rámci prvej etapy výstavby, ktorá pokryje 480 300 m², vznikne desať výrobných a logistických hál spolu s polyfunkčným objektom, ktorý bude ponúkať stravovanie, obchody a rôzne služby. Celková zastavaná plocha tejto etapy dosiahne viac ako 200 tisíc m², pričom dôraz bude kladený na efektívnosť, udržateľnosť a moderné technológie. Prvé objekty budú v prevádzke koncom roka 2026.

Spoločník: Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je podielový fond Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. spravovaný správcovskou spoločnosťou IAD Investments.

Konatelia: Konateľmi Emitenta sú:
Branislav Paštrnák
Ing. Tomáš Zedníček

Audítor: Audítorm Emitenta je spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 36 714 879, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 43738/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 304.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:

Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.10.2025 (auditované)
Náklady na hospodársku činnosť	126
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 126
Pridaná hodnota	- 86
Výnosy z finančnej činnosti	2 014
Náklady na finančnú činnosť	31
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	1 983
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	1 857
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 857

Súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.10.2025 (auditované)
Obežný majetok	1 201 943
Spolu majetok	1 201 943
Vlastné imanie	1 201 857
Závazky	86
Spolu vlastné imanie a záväzky	1 201 943

Výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.10.2025 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 71
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 500 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 200 000

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Pro Partners;
- Riziko likvidity;
- Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím a súdnymi či inými konaniami.

B.2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	Pro Partners Holding, a.s.
Právna forma:	Ručiteľ je akciová spoločnosť, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ predstavuje materskú spoločnosť Skupiny Pro Partners. Zaoberá sa najmä riadiacou, koordinačnou a kontrolnou činnosťou. Okrem týchto činností sa venuje získavaniu externých zdrojov financovania pre financovanie podnikateľských aktivít Skupiny Pro Partners ako celku prostredníctvom čerpania úverov z bankových inštitúcií, prijímania pôžičiek, vydávania zmeniek či emitovania dlhopisov. Takto získané finančné prostriedky Ručiteľ podľa potreby poskytuje vo forme úverov a pôžičiek spoločnostiam Skupiny Pro Partners, financuje nové investičné projekty alebo využíva na refinancovanie súčasne využívaného dlhového financovania. Ručiteľ takisto zastrešuje projekty v oblasti private equity a činnosti v oblastiach projektového financovania, obchodovania s nehnuteľnosťami, vrátane ich prenájmania, správy a vymáhania pohľadávok, venture a mezanínového kapitálu. V neposlednom rade je Ručiteľ zodpovedný za tvorbu strategických plánov, celkový rozvoj Skupiny Pro Partners a jej expanziu na zahraničné trhy.
Akcionári:	Akcionárom a ovládajúcou osobou Ručiteľa je spoločnosť Aspius holding, s.r.o., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 256 283, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 156816 /B. Táto spoločnosť vlastní 99,90 % akcií Ručiteľa. Zvyšných 0,10 % akcií vlastní slovenské fyzické osoby. Spoločnosť Aspius holding, s.r.o. pôsobí výlučne ako holdingová spoločnosť, t. j. pôsobí s cieľom držať akcie v dcérskej spoločnosti a zároveň nevykonáva žiadnu obchodnú či podnikateľskú činnosť. Táto spoločnosť rovnako nevykonáva ani žiadne operácie s finančnými aktívami.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Ing. Tomáš Zedníček (predseda) Petr Matovič Ing. Vanda Vránska
Auditor:	Audítorm Ručiteľa je spoločnosť FS consulting, s.r.o., so sídlom Cintorínska 21, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 44 733 780, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 69811/B, zapísaná v zozname Úradu pre dohľad nad výkonom auditu (UDVA) pod číslom licencie 342.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:

Auditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čisté výnosy	16 592	17 522
Prevádzkové náklady/výnosy	- 4 274	- 2 778
Prevádzkový výsledok	12 318	14 744
Ostatné finančné náklady/výnosy, netto	- 2 027	- 1 025
Zisk pred zdanením	10 291	13 719
Daň z príjmu	- 44	4
Čistý zisk po zdanení	10 247	13 723
Neauditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	30.6.2025 (neauditované)	30.6.2024 (neauditované)
Čisté výnosy	7 350	5 654
Prevádzkové náklady/výnosy	- 1 597	- 1 447
Prevádzkový výsledok	5 753	4 207
Ostatné finančné náklady/výnosy, netto	- 1 797	- 444
Zisk pred zdanením	3 956	3 763
Daň z príjmu	- 36	- 13
Čistý zisk po zdanení	3 920	3 750

Súvaha:

Auditovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Dlhodobé aktíva	107 548	100 976
Krátkodobé aktíva	30 776	25 077
AKTÍVA	138 324	126 053
Vlastné imanie	56 907	53 160
Dlhodobé záväzky	44 923	50 037
Krátkodobé záväzky	36 494	22 856
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE	138 324	126 053
Neauditovaný konsolidovaný výkaz o finančnej situácii pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	30.6.2025 (neauditované)	
Dlhodobé aktíva	108 715	
Krátkodobé aktíva	30 141	
AKTÍVA	138 856	
Vlastné imanie	60 827	
Dlhodobé záväzky	55 295	
Krátkodobé záväzky	22 734	
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE	138 856	

Výkaz peňažných tokov:

Auditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	- 1 196	- 4 687
Čisté peňažné prostriedky z investičnej činnosti	- 12 013	2 613
Čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti	12 192	3 231
Neauditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	30.6.2025 (neauditované)	30.6.2024 (neauditované)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	- 9 628	- 5 153
Čisté peňažné prostriedky z investičnej činnosti	- 891	2 938
Čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti	10 340	3 738

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu Pro Partners?

- Rizikové faktory súvisiace s podnikateľskou činnosťou Ručiteľa a Skupiny Pro Partners;
 - Rizikové nedostatočného obchodného plánu Ručiteľa a Skupiny Pro Partners;
 - Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu Pro Partners;
 - Skupina Pro Partners je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania;
 - Skupina Pro Partners je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia;
 - Skupina Pro Partners môže čeliť nárokom zo súdnych sporov, nárokom zo zodpovednosti a iným sporom.
-

Aké sú kľúčové charakteristiky Dlhopisov?

Druh, forma, ISIN:	Druh dlhopisov: zabezpečené Dlhopisy, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrované v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov Dlhopisov: Dlhopisy Valaliky 2029 I, ISIN: SK4000028437
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 10 000 000 EUR Splatnosť: 18. decembra 2029
Výplata úrokov:	5,85 % p. a. ročne, k 18. júnu príslušného roka, prvýkrát 18. júna 2026 (prvý krátky kupón) Act/Act (ISDA)
Výplata Dlhopisov:	Výplata Menovitej hodnoty pri splatnosti. 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. Majiteľ Dlhopisov má v súlade s podmienkami Dlhopisov právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na schôdzi Majiteľov Dlhopisov a práva vyplývajúce zo zabezpečenia Dlhopisov. Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení podľa platných právnych predpisov, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch. S Dlhopismi sa neviažu žiadne ďalšie výhody alebo práva.
Status záväzkov:	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
Obmedzenie prevoditeľnosti:	Dlhopisy sú voľne prevoditeľné.
Existuje záruka spojená s Dlhopismi?	
Povaha a rozsah záruky a zabezpečenia:	Záväzky z Dlhopisov budú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa v prospech všetkých Majiteľov Dlhopisov do celkovej výšky do výšky 1,30- násobku Menovitej hodnoty Dlhopisov.

	Dlhopisy budú tiež zabezpečené (i) záložným právom k vybraným pozemkom Projektu Valaliky, pričom finančný ukazovateľ LTV (Loan to Value) nesmie byť vyšší ako 75,00 % a (ii) záložným právom k pohľadávkam z účtu.
--	--

Kde sa bude obchodovať s Dlhopismi?

Burza:	Emitent podá žiadosť na Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na jej regulovaný voľný trh.
--------	--

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Dlhopisy a Zabezpečenie?

- Riziko vzťahujúce sa na Dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou;
- Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu;
- Závazky z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené;
- Riziko spojené s poklesom hodnoty Nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zabezpečenia;
- Riziko týkajúce sa Zabezpečenia záložným právom;
- Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie.

C. Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu

Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do Dlhopisov?

Všeobecné podmienky a lehoty ponuky:	Dlhopisy budú ponúkané verejnou ponukou v Slovenskej republike. Ponuka je určená fyzickým a právnickým osobám so začiatkom od 4. decembra 2025 do 18. decembra 2025, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo predĺžiť ponuku do 31. marca 2026. Dátum emisie je stanovený na 18. decembra 2025 (Dátum emisie). Emisný kurz: 100,00 % k Dátumu emisie. Od Dátumu emisie (vynímajúc) bude Emisný kurz každý deň zvýšený o sumu alikvotnej časti výnosu z Dlhopisov. Objednávky budú môcť investori zadávať prostredníctvom Vedúceho manažéra. Objednávky budú uspokojované podľa času ich prijatia Vedúcim manažérom, pričom po naplnení Celkového objemu emisie už nebudú žiadne ďalšie objednávky akceptované ani uspokojené.
Odhad poplatkov účtovaných investorovi:	V súvislosti s upísaním Dlhopisov budú investorom účtované poplatky vo výške 1,00 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. Výnos do splatnosti pre investora (po započítaní poplatkov): 5,515 % p. a.

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

Opis subjektu ponúkajúceho cenné papiere a/alebo žiadajúceho o prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu:	Ponuku bude vykonávať a o prijatie cenných papierov na obchodovanie v mene Emitenta požiada Vedúci manažér – Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, založená ako akciová spoločnosť v Slovenskej republike, ktorá je držiteľom bankovej licencie a je slovenskou bankou (úverovou inštitúciou) v zmysle zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
---	---

Prečo sa tento Prospekt / Súhrn vypracúva?

Použitie a odhadovaná čistá suma výnosov:	Odhadovaný čistý výnos z emisie Dlhopisov vo výške 9 890 000 EUR bude použitý na financovanie Projektu Valaliky, prípadne iných projektov v rámci
---	---

	Skupiny Pro Partners prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny Pro Partners.
Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upisovanie emisie Dlhopisov na základe pevného záväzku. Zmluva o umiestnení bez pevného záväzku medzi Emitentom a Vedúcim manažérom bude uzatvorená pred začiatkom ponuky.
Konflikty 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 manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Vedúci manažér poskytol alebo môže poskytnúť členom Skupiny Pro Partners ako banka.

[Táto strana je zámerne ponechaná prázdna.]