

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 30. septembra 2025 (**Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške 50 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti Lucron Finance 3, s.r.o. (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti Ikopart 1 S.A. (**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 Lucron Finance 3 2028 SK4000028189
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	Lucron Finance 3, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 622 182, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 161414/B, LEI: 097900CAKA0000105220 webové sídlo: https://lucron.sk/pre-investorov/dlhopisovy-program-do-50-000-000-eur/ telefónne číslo: +421 910 980 717
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 zo 14. októbra 2025 Základný prospekt schválený 9. októbra 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 Nesto (Projekt Nesto) a (ii) v rámci spoločností patriacich do Skupiny Lucron. Skupina Lucron znamená Emitenta, Ručiteľa a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 45 % a viac na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (Skupina

Lucron). Pod Skupinu Lucron nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci Ručiteľa.

Projekt Nesto

Nesto predstavuje výstavbu novej kreatívnej mestskej štvrte v mestskej časti Bratislavy – Petržalka, ktorá vyrastie na hranici Slovenska s Rakúskom. Nesto ponúkne na jednom mieste všetko, čo je potrebné pre moderný život: kvalitné bývanie, bohatú občiansku vybavenosť, výborné dopravné napojenie, blízkosť centra, príležitosť na zamestnanie a veľké množstvo možností na trávenie voľného času. Nesto, ako prvý projekt, predstaví nový koncept komerčného nájomného bývania v Bratislave, ktoré je bežnou a veľmi žiadanou formou bývania v iných európskych krajinách. Projekt Nesto tiež ponúkne bohatú občiansku vybavenosť, medicínske centrum, škôlku, školu a obchodné prevádzky. Prvá dokončená fáza projektu Nesto zahŕňa 180 bytov.

Spoločník:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť Ikopart 1 S.A., založená a existujúca podľa práva Luxemburského veľkovejvodstva ako akciová spoločnosť, so sídlom 22, rue des Bruyères, L-1274 Howald, Luxemburské veľkovejvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovejvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B88490.
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Eric Lux Ing. Zoltán Müller
Audítor:	Audítom Emitenta je spoločnosť BPS Audit, s. r. o., so sídlom Plynárenská 1, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 51 985 373, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 132084/B, zapísaná v zozname UDVA pod číslom licencie 406.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:	Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Čistý obrat	458 577	453 318
	Náklady na hospodársku činnosť	17 754	14 348
	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 17 754	- 14 348
	Pridaná hodnota	- 17 754	- 14 348
	Výnosy z finančnej činnosti	458 578	453 318
	Náklady na finančnú činnosť	383 300	390 450
	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	75 278	62 868
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	57 524	48 520
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	45 444	92 450

Súvaha:	Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Neobežný majetok	0	8 502 698
	Obežný majetok	8 656 058	169 975
	Spolu majetok	8 656 058	8 672 673
	Vlastné imanie	- 112 315	- 157 759
	Závazky	8 768 373	8 830 432
	Spolu vlastné imanie a záväzky	8 656 058	8 672 673

Výkaz peňažných tokov:	Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	42 551	- 204 292
	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	- 90 000
	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	- 11 000	183 000

- Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny Lucron;
- Riziko likvidity;
- Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze a riziko dočasnej ochrany.

Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Auditovaný konsolidovaný výkaz ziskov a strát prípravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Čistý obrat	76 580	37 144
Zmena stavu zásob hotových výrobkov a nedokončenej výroby	- 31 998	13 215
Práce, ktoré skupina vykonala pre seba a boli kapitalizované	30 295	33 304
Ostatné prevádzkové príjmy	309	390
Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé výdavky	- 55 428	- 69 334
Náklady na zamestnancov	- 5 984	- 5 293
Úpravy hodnôt	- 524	- 272
Ostatné prevádzkové náklady	- 298	- 650
Prevádzkový zisk	12 952	8 503
Príjmy plynúce z obchodných podielov	95	0
Ostatné prijaté úroky a podobné príjmy	872	966
Podiely na zisku alebo strate podnikov účtovaných podľa metódy vlastného imania	35	- 170
Splatné úroky a podobné náklady	- 6 900	- 5 737
Dane z príjmu	- 1 413	- 1 072
Hospodársky výsledok po zdanení	5 640	2 489
Ostatné dane nezahrnuté v položkách uvedených vyššie	- 75	- 69
Hospodársky výsledok za rok	5 565	2 420

Individuálna súvaha:

Auditovaná individuálna súvaha prípravená v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Investičný majetok	91 222	89 282
Obežný majetok	1 458	834
AKTÍVA	92 680	90 116
Vlastné imanie a rezervy	22 696	19 949
Rezervy	94	96
Závazky	69 890	70 071
VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY	92 680	90 116
Auditovaná konsolidovaná súvaha prípravená v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Dlhodobý majetok	48 077	36 669
Obežný majetok	155 823	155 188
Zálohové platby	129	188
AKTÍVA	204 028	192 045
Vlastné imanie a rezervy	25 771	20 443
Rezervy	1 339	1 053
Závazky	163 016	137 318
Výnosy budúcich období	13 901	33 231
CELKOVÉ ZÁVÄZKY	204 028	192 045

Individuálny výkaz
peňažných tokov:

Auditovaný individuálny výkaz peňažných tokov prípravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Zisk za rok	2 747	2 519
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	- 865	- 903
Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť	862	- 3 436
Čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti	64	4 164
Auditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov prípravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2024 (auditované)	31.12.2023 (auditované)
Zisk za rok	5 565	2 420
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	- 498	- 18 900
Čistý peňažný tok z investičných činností	- 11 183	- 3 698
Čistá hotovosť (použitá)/poskytnutá z finančných činností	21 697	15 893

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu Lucron?

- Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami;
 - Skupina Lucron čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii;
 - Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku;
 - Skupina Lucron je vystavená riziku v dôsledku výšky a podmienok svojho dlhového financovania;
 - Skupina Lucron je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia;
 - Skupina Lucron 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 Lucron Finance 3 2028, ISIN: SK4000028189
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 17 000 000 EUR Splatnosť: 7. novembra 2028
Výplata úrokov:	5,20 % p. a. ročne, k 7. novembru príslušného roka, prvýkrát 7. novembra 2026 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 1,5-násobku Menovitej hodnoty Dlhopisov.

Dlhopisy budú tiež zabezpečené (i) záložným právom k vybraným pozemkom Projektu Nesto, pričom finančný ukazovateľ LTV (Loan to Value) nesmie byť vyšší ako 72,50 % 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;
- Záväzky 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 21. októbra 2025 do 6. novembra 2025, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo predĺžiť ponuku do 31. decembra 2025. Dátum emisie je stanovený na 7. novembra 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): 4,834 % 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 16 787 500 EUR bude použitý na financovanie Projektu Nesto, prípadne iných projektov v rámci

	Skupiny Lucron prostredníctvom vnútro-skupinových pôžičiek, resp. úverov a na všeobecné korporátne účely Skupiny Lucron.
Uzavretie zmluvy o upísaní:	So žiadnymi subjektmi nebolo dohodnuté upísovanie 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 a môže poskytovať členom Skupiny Lucron ako banka.

[Táto strana je zámerne ponechaná prázdna.]