

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 2030 SK4000028775
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 3. februára 2026 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 Ručiteľ'a.

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 (*Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg*) 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)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)
Čistý obrat	453 318	458 577	226 926
Náklady na hospodársku činnosť	14 348	17 754	3 287
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 14 348	- 17 754	- 3 287
Pridaná hodnota	- 14 348	- 17 754	- 3 247
Výnosy z finančnej činnosti	453 318	458 578	226 927
Náklady na finančnú činnosť	390 450	383 300	184 235
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	62 868	75 278	42 692
Výsledok hospodárenia pred zdanením	48 520	57 524	39 405
Výsledok hospodárenia po zdanení	92 450	45 444	39 405

Súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)
Neobežný majetok	8 502 698	0	0
Obežný majetok	169 975	8 656 058	8 870 207
Spolu majetok	8 672 673	8 656 058	8 870 207
Vlastné imanie	- 157 759	- 112 315	- 72 910
Závazky	8 830 432	8 768 373	8 943 117
Spolu vlastné imanie a záväzky	8 672 673	8 656 058	8 870 207

Výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 204 292	42 551	- 12 778
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 90 000	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	183 000	- 11 000	- 18 000

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- 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.

B.2 Kľúčové informácie o Ručiteľovi

Kto je Ručiteľom Dlhopisov?

Ručiteľ:	Ikopart 1 S.A.
Právna forma:	Ručiteľ je akciová spoločnosť, založená podľa práva a so sídlom v Luxemburskom veľkovoľvodstve.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom nadobúdania a vlastníctva podielov a akcií vlastníkov v spoločnostiach a za účelom riadenia a kontroly ich činnosti. Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou zastrešujúcou aktivity na území Slovenskej republiky, vlastní a združuje podiely a akcie v spoločnostiach, ktoré pripravujú a realizujú developerské projekty, poskytuje pôžičky jednotlivým spoločnostiam, riadi, koordinuje a kontroluje ich aktivity na území Slovenskej republiky.
Akciónár:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi je spoločnosť IKO Real Estate, ktorá vlastní 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi. Ručiteľ je tiež nepriamo vlastnený a ovládaný spoločnosťou Ikodomos Holding, ktorá vlastní 97,49 % obchodného podielu a hlasovacích práv v spoločnosti IKO Real Estate.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Eric Lux Romain Mathias Joseph Bontemps Elisabeth Marie Catherine Morn
Auditor:	Auditorom Ručiteľa je spoločnosť MAZARS LUXEMBOURG, 5, rue Guillaume J. Kroll, L - 1882 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v registri obchodu a služieb Luxemburského veľkovoľvodstva (<i>Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg</i>) pod číslom B159962.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Individuálny výkaz ziskov a strát:	Auditovaný individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)
	Čistý obrat	10	-	-
	Ostatné prevádzkové výnosy	13	-	-
	Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé náklady	- 848	- 880	- 109
	Výnosy z účastníckych podielov	2 668	2 771	0
	Ostatné prijaté úroky a podobné príjmy	3 974	4 313	1 952
	Splatné úroky a podobné náklady	- 3 228	- 3 379	- 1 500
	Daň zo zisku alebo straty	-	- 3	0
	Zisk alebo strata po zdanení	2 589	2 822	343
	Ostatné dane	- 69	- 75	- 17
	Zisk alebo strata za finančný rok	2 519	2 747	325

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

Individuálna súvaha:

Auditovaná individuálna súvaha pripravená v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.6.2025 (neauditované)
Investičný majetok	91 222	89 282	93 155
Obežný majetok	1 458	834	4 014
AKTÍVA	92 680	90 116	97 169
Vlastné imanie a rezervy	22 696	19 949	23 021
Rezervy	94	96	94
Závazky	69 890	70 071	74 053
VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY	92 680	90 116	97 169
Auditovaná konsolidovaná súvaha pripravená v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	
Dlhodobý majetok	36 669	48 077	
Obežný majetok	155 188	155 823	
Zálohové platby	188	129	
AKTÍVA	192 045	204 028	
Vlastné imanie a rezervy	20 443	25 771	
Rezervy	1 053	1 339	
Závazky	137 318	163 016	
Výnosy budúcich období	33 231	13 901	
CELKOVÉ ZÁVÄZKY	192 045	204 028	

Individuálny výkaz peňažných tokov:

Auditovaný individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)
Zisk za rok	2 519	2 747
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	- 903	- 865
Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť	- 3 436	862
Čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti	4 164	64

Auditovaný konsolidovaný výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s LUX GAAP (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)
Zisk za rok	2 420	5 565
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	- 18 900	- 498
Čistý peňažný tok z investičných činností	- 3 698	- 11 183
Čistá hotovosť (použitá)/poskytnuté z finančných činností	15 893	21 697

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 2030, ISIN: SK4000028775
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 16 000 000 EUR Splatnosť: 25. februára 2030
Výplata úrokov:	5,20 % p. a. ročne, k 25. februáru príslušného roka, prvýkrát 25. februára 2027 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:	Závazky 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; – 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.	
<u>C. Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</u>	
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 12. februára 2026 do 25. februára 2026, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo predĺžiť ponuku do 30. júna 2026. Dátum emisie je stanovený na 25. februára 2026 (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): 4,919 % 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 15 800 000 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 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 a môže poskytovať členom Skupiny Lucron ako banka.

[Táto strana je zámerne ponechaná prázdna.]