

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Úvod

Názov a ISIN Dlhopisov:	Dlhopisy YIT KAISTA 2028 CZK Callable SK4000030235
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta:	YIT SK KAISTA s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 57 583 099, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 198617/B, LEI: 097900CAKA0000323955 webové sídlo: https://www.yit.cz/lumo telefónne číslo: +420 800 200 666
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 31. augusta 2026 Základný prospekt schválený 31. augusta 2026

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 19. augusta 2026 (**Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom vo výške 20 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti YIT SK KAISTA s. r. o. (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti KAISTA Holding s.r.o. (**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.

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 Projektu YIT LUMO, vrátane úhrady kúpnej ceny (resp. jej časti) za akvizíciu nehnuteľnosti a projektové práva súvisiace s Projektom YIT LUMO a/alebo vyplatenia úverov súvisiacich s Projektom YIT LUMO, pričom súčasťou jeho podnikateľskej činnosti je aj poskytovanie vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny KAISTA.

	Skupina KAISTA znamená Emitenta, spoločnosť KAISTA Holding s.r.o., so sídlom Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 238 90 207, LEI: 097900CAKA0000324052 (ďalej aj Ručiteľ), Záložcu, ako aj akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel na základnom imaní alebo na hlasovacích právach vo výške viac ako 50 % (slovom viac ako päťdesiat percent) alebo u ktorej má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby, vrátane Emitenta a Záložcu (ďalej len Skupina KAISTA alebo Skupina). Do Skupiny KAISTA nespádajú spoločníci Ručiteľa.
Spoločník:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je Ručiteľ.
Konatelia:	Konateľmi Emitenta sú: Ing. Marek Lokaj Ing. Michal Magic Ing. Ľubomír Drenčák Mgr. Adam Karban
Audítor:	Audítormi Emitenta je spoločnosť EP Consulting & Partner s. r. o., so sídlom Riečna 614, 900 41 Rovinka, Slovenská republika, IČO: 48 142 816, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 103819/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod číslom licencie 402.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Emitenta?

Výkaz ziskov a strát:	<table> <tr> <th>Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)</th><th>30.4.2026 (auditované)</th></tr> <tr> <td>Náklady na hospodársku činnosť</td><td>2 368</td></tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</td><td>- 2 368</td></tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia pred zdanením</td><td>- 2 368</td></tr> <tr> <td>Výsledok hospodárenia po zdanení</td><td>- 2 368</td></tr> </table>	Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	30.4.2026 (auditované)	Náklady na hospodársku činnosť	2 368	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 2 368	Výsledok hospodárenia pred zdanením	- 2 368	Výsledok hospodárenia po zdanení	- 2 368				
Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	30.4.2026 (auditované)														
Náklady na hospodársku činnosť	2 368														
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 2 368														
Výsledok hospodárenia pred zdanením	- 2 368														
Výsledok hospodárenia po zdanení	- 2 368														
Súvaha:	<table> <tr> <th>Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)</th><th>30.4.2026 (auditované)</th></tr> <tr> <td>Neobežný majetok</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Obežný majetok</td><td>5 000</td></tr> <tr> <td>Spolu majetok</td><td>5 000</td></tr> <tr> <td>Vlastné imanie</td><td>2 632</td></tr> <tr> <td>Závazky</td><td>2 368</td></tr> <tr> <td>Spolu vlastné imanie a záväzky</td><td>5 000</td></tr> </table>	Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	30.4.2026 (auditované)	Neobežný majetok	-	Obežný majetok	5 000	Spolu majetok	5 000	Vlastné imanie	2 632	Závazky	2 368	Spolu vlastné imanie a záväzky	5 000
Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	30.4.2026 (auditované)														
Neobežný majetok	-														
Obežný majetok	5 000														
Spolu majetok	5 000														
Vlastné imanie	2 632														
Závazky	2 368														
Spolu vlastné imanie a záväzky	5 000														
Výkaz peňažných tokov:	<table> <tr> <th>Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)</th><th>30.4.2026 (auditované)</th></tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</td><td>5 000</td></tr> </table>	Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	30.4.2026 (auditované)	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000						
Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	30.4.2026 (auditované)														
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0														
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0														
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5 000														

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

–	Kreditné riziko Emitenta a závislosť Emitenta od Skupiny KAISTA;
–	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:	KAISTA Holding s.r.o.
Právna forma:	Ručiteľ je spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa práva Českej republiky.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ pôsobí na realitnom trhu v Českej republike a je holdingovou spoločnosťou Skupiny KAISTA.
Akcionár:	Ručiteľ je vlastnený a ovládaný spoločníkmi YIT Czechia s.r.o. a OFO LUMO Development s.r.o., z ktorých každý má 50 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Ručiteľa. Ručiteľ je nepriamo závislý od spoločností YIT Housing Oy a ONE FAMILY OFFICE a.s. Konečným užívateľom výhod je JUDr. Jaroslav Havel.
Konatelia:	Konateľmi Ručiteľa sú: Ing. Marek Lokaj Ing. Michal Magic Ing. Lubomír Drenčák Mgr. Adam Karban
Auditor:	Audítorm Ručiteľa je spoločnosť Ernst & Young Audit, s.r.o., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká Republika, IČO: 267 04 153, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, sp. zn.: C 88504, zapísaná v zozname Komory audítorov Českej republiky pod číslom licencie 401.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:	Individuálny výkaz ziskov a strát pripravený v súlade s ČÚS (v tis. CZK)	31.12.2025 (auditované)
	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 179
	Nákladové úroky a podobné náklady	1 151
	Výsledok hospodárenia	28
Súvaha:	Individuálna súvaha pripravená v súlade s ČÚS (v tis. CZK)	31.12.2025 (auditované)
	Dlhodobý majetok	12
	Obežný majetok	201 179
	AKTÍVA	201 191
	VLASTNÉ IMANIE	40
	Dlhodobé záväzky	200 000
	Krátkodobé záväzky	1 151
	ZÁVÄZKY	201 151
	PASÍVA	201 191
Výkaz peňažných tokov:	Individuálny výkaz peňažných tokov pripravený v súlade s ČÚS (v tis. CZK)	31.12.2025 (auditované)
	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	0
	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	- 200 012
	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	200 012

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu KAISTA?

- Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Ručiteľa a kreditné riziko Ručiteľa;
 - Riziko súvisiace s projektmi Skupiny KAISTA;
 - Ručiteľ a Skupina KAISTA čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii;
 - Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu KAISTA;
 - Skupina KAISTA je vystavená rizikám spojeným s nedostatočnou likviditou svojho portfólia;
 - Skupina KAISTA 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 YIT KAISTA 2028 CZK Callable, ISIN: SK4000030235
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene CZK. Menovitá hodnota: 25 000 CZK Celkový objem emisie: 180 000 000 CZK Splatnosť: 18. septembra 2028 Možnosť predčasnej splatnosti zo strany Emitenta: 18. marca 2028
Výplata úrokov:	6,75 % p. a. ročne, 18. septembra príslušného roka, v prípade uplatnenia práva na predčasné splatenie Dlhopisov zo strany Emitenta 18. marca 2028 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 1,5- násobku Menovitej hodnoty Dlhopisov. Dlhopisy budú tiež zabezpečené (i) záložným právom k pozemkom Projektu YIT LUMO v Prahe, pričom finančný ukazovateľ LTV (Loan to Value) nesmie byť vyšší ako 70,00 % 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 2. septembra 2026 do 18. septembra 2026, pričom ak k dátumu ukončenia ponuky nebude upísaný celkový objem emisie, Emitent si vyhradzuje právo predĺžiť ponuku do 30. septembra 2026. Dátum emisie je stanovený na 18. septembra 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 do 0,75 % z Menovitej hodnoty Dlhopisov. Výnos do splatnosti pre investora (po započítaní poplatkov, počítané k Dátumu predčasnej splatnosti Emisie): 6,173 % 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 požiadá 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 177 750 000 CZK bude použitý na poskytovanie vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny KAISTA.
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. Vedúci manažér môže v rámci svojich bežných činností poskytovať Emitentovi alebo ďalším spoločnostiam zo Skupiny KAISTA rôzne bankové služby, vrátane úverového financovania, čo môže takisto vytvárať pre Vedúceho manažéra konflikt záujmov.
