

SÚHRN EMISIE

A. Úvod a upozornenia

Upozornenia

Tento Súhrn emisie (**Súhrn**) by sa mal čítať a vykladať ako úvod k Základnému prospektu zo dňa 12. januára 2026 (**Prospekt**), ktorý bol vypracovaný v súvislosti s dlhopisovým programom v objeme do 50 000 000 EUR (**Program**) pre dlhopisy spoločnosti CC San s. r. o. (**Emitent**), ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti CORWIN j. 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 CORWIN 2029/2030 I
SK4000028718

Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta: CC San s. r. o., so sídlom Mýtna 48, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 766 559, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 163018/B, LEI: 097900CAKA0000293206
webové sídlo: <https://www.corwin.sk/corwin-dlhopisy-2>
telefónne číslo: +421 2 5441 6007

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 19. januára 2026
Základný prospekt schválený 19. januára 2026

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 vnútro-skupinového financovania v rámci spoločností patriacich do Skupiny CORWIN.

Skupina CORWIN znamená Emitenta, Ručiteľa, Záložcu a akúkoľvek osobu, v ktorej má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel vo výške 50 a viac % na základnom imaní alebo hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady danej osoby (ďalej len **Skupina CORWIN**). Pod Skupinu CORWIN nespadá/nespádajú (jednotlivo alebo spoločne) vlastníci/vlastníci Ručiteľa.

Skupina CORWIN pôsobí na realitnom trhu v Slovenskej republike, Slovinsku a Českej republike. Skupina CORWIN pôsobí od roku 2010 v oblasti developmentu nehnuteľností v sektore komerčných a rezidenčných nehnuteľností v Slovenskej republike, kde patrí medzi najvýznamnejších developerov a od roku 2017 je aktívna aj v Slovinsku. Ku koncu roka 2025 dodala na trh celkovo 1 275 bytov z čoho v Bratislave celkovo 1 039 bytov a 37 754 m² kancelárskych priestorov a v Ľubľane 236 bytov. Medzi významné dokončené rezidenčné projekty patria projekty v Bratislave, ako Blumental Rezidencia (časť Staré Mesto), projekt Einpark Rezidencia (časť Petržalka), projekt Dúbravy (časť Dúbravka), projekt Guthaus (časť Nové Mesto) a projekt Kvartet v Ľubľane v Slovinsku. Medzi dokončené komerčné projekty patrí projekt Blumental Offices (časť Staré Mesto) a projekt Einpark Offices (časť Petržalka). K dátumu vyhotovenia Základného prospektu má Skupina CORWIN vo výstavbe jeden komerčný projekt Vilharia v Ľubľane v Slovinsku, ktorého dokončenie je naplánované na rok 2026 a začína s výstavbou prvej fázy svojho prvého projektu v Prahe, Dvory.

Projekt Kolinska je situovaný v Ľubľane v Slovinsku. Projekt Kolinska predstavuje transformačný projekt, ktorého cieľom je pretvoriť bývalú priemyselnú štvrť Ľubľany na živú, viacúčelovú štvrť s obytnými, komerčnými a spoločnými priestormi. Projekt bude kombináciou výškových budov a blokových domov, ktoré budú odrážať historický kontext oblasti, ktorá je napojená na dobre rozvinutú sieť mobility a infraštruktúry a ktorá poskytuje spojenie, verejnú dopravu, ako aj cyklistické a pešie chodníky.

Spoločník: Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv v Emitentovi je spoločnosť CORWIN j. s. a. (Ručiteľ).

Konatelia: Konateľmi Emitenta sú:
Ing. Róbert Mitterpach, MBA
JUDr. Marek Kundrát
Ing. Danijel Vranješ

Audítor: Audítorm Emitenta je spoločnosť Audit team, spol. s r.o., so sídlom Hattalova 12, 831 03 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 736 674, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 16364/B, zapísaný v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 151.

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)	30.11.2025 (neauditované)
	Náklady na hospodársku činnosť	440	415	1 703
	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 440	- 415	- 1 703
	Pridaná hodnota	- 440	- 365	- 1 702
	Výnosy z finančnej činnosti	-	-	-
	Náklady na finančnú činnosť	60	75	77
	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 60	- 75	- 77
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 500	- 490	- 1 780
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 425	- 814	- 1 780

Súvaha:	Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.11.2025 (neauditované)
	SPOLU MAJETOK	4 558	3 964	3 423
	Neobežný majetok	-	-	-
	Obežný majetok	4 558	3 964	3 423
	Dlhodobé pohľadávky	99	115	115
	Krátkodobé pohľadávky	-	-	-
	Finančné účty	4 459	3 849	3 308
	Časové rozlíšenie	-	-	-

SPOLU VLASTNÉ IMANIE**A ZÁVÄZKY**

	4 558	3 964	3 423
Vlastné imanie	4 439	3 624	1 844
Základné imanie	5 000	5 000	5 000
Emisné ážio	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-
Zákonné rezervné fondy	-	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	- 136	- 562	- 1 376
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 425	- 814	- 1 780
Závazky	119	340	1 579
Dlhodobé záväzky	-	-	-
Dlhodobé rezervy	-	-	-
Krátkodobé záväzky	119	340	103
Krátkodobé rezervy	-	-	1 476
Bežné bankové úvery	-	-	-
Časové rozlíšenie	-	-	-

Výkaz peňažných tokov:

Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 380	- 610
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-	-
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-	-

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Emitenta?

- Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti, kreditné riziko a závislosť Emitenta od Skupiny CORWIN;
- 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:	CORWIN j. s. a.
Právna forma:	Ručiteľ je jednoduchá spoločnosť na akcie, založená podľa práva a so sídlom v Slovenskej republike.
Hlavné činnosti:	Ručiteľ je materskou spoločnosťou spoločností patriacich pod Skupinu CORWIN. Ručiteľ a Skupina CORWIN pôsobia na realitnom trhu v Slovenskej republike, Slovinsku a Českej republike.
Akcionár:	Akcionárom a ovládajúcou osobou Ručiteľa je materská spoločnosť Vision 2030 j. s. a., ktorá vlastní 100 % akcií Ručiteľa. Konečným užívateľom výhod a ovládajúcou osobou spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.
Členovia predstavenstva:	Členmi predstavenstva Ručiteľa sú: Ing. Marián Hlavačka (predseda) Ing. Róbert Mitterpach, MBA
Audítor:	Audítorm Ručiteľa je spoločnosť Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Žitkova 9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 840 463, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 27004/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod číslom licencie 257.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa Ručiteľa?

Výkaz ziskov a strát:

Individuálny výkaz ziskov a strát zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.9.2025 (neauditované)
Čistý obrat	- 60 450	8 938 590	38 277
Výnosy z hospodárskej činnosti	-	-	-
Náklady na hospodársku činnosť	34 795	77 304	12 757
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 34 795	- 77 304	- 12 757
Pridaná hodnota	- 34 775	- 77 299	- 12 032
Výnosy z finančnej činnosti	568 599	8 992 336	55 773
Náklady na finančnú činnosť	527 067	57 527	13 193
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	41 532	8 934 809	42 580
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	6 737	8 857 505	29 823
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 20 348	8 858 043	29 234
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát zostavený v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	
Zisk / (strata) z predaja zásob	17 556	16 477	
Čistý príjem z prenájmu	2 726	2 072	
Zisk z precenenia investičného majetku	20 453	11 087	
Zisk z predaja dcérskych spoločností	(171)	6	
Prevádzkový výsledok	36 876	23 673	
Čistý finančný výsledok	(4 767)	(2 808)	
Zisk / strata pred zdanením z pokračujúcich činností	32 109	20 865	
Daňový výdavok	(8 319)	(5 757)	
Zisk / strata za rok z pokračujúcich činností	23 790	15 108	
Zisk po zdanení z ukončených činností	-	-	
Zisk / strata za rok	23 790	15 108	

Súvaha:

Individuálna súvaha zostavená v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)	30.9.2025 (neauditované)
SPOLU MAJETOK	89 339 423	80 176 060	96 824 829
Neobežný majetok	88 964 509	80 138 530	96 554 916
Dlhodobý nehmotný majetok	-	-	-
Dlhodobý hmotný majetok	-	-	-
Dlhodobý finančný majetok	88 964 509	80 138 530	96 554 916
Obežný majetok	374 865	37 476	269 859
Dlhodobé pohľadávky	5 346	9 005	9 005
Krátkodobé pohľadávky	187 894	6 404	101 000
Finančné účty	181 625	22 067	159 854
Časové rozlíšenie	49	54	54
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	89 339 423	80 176 060	96 824 829
Vlastné imanie	71 850 037	80 058 080	96 491 191
Základné imanie	1 000 000	1 000 000	1 690 000
Emisné ážio	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	67 596 123	66 946 123	83 350 000
Zákonné rezervné fondy	33	33	200 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 274 229	3 253 881	11 221 957
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 20 348	8 858 043	29 234
Závazky	17 489 386	117 980	333 638
Dlhodobé záväzky	17 459 198	-	-
Dlhodobé rezervy	13 394	785	785
Krátkodobé záväzky	5 330	50 095	8 617
Krátkodobé rezervy	11 464	67 100	14 114
Bežné bankové úvery	-	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-	310 122
Časové rozlíšenie	-	-	-

Konsolidovaná súvaha zostavená v súlade s IFRS (v tis. EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)
AKTÍVA		
Neobežný majetok	274 958	342 333
Obežný majetok	82 090	19 235
Aktíva celkom	357 048	361 568
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY		
Vlastné imanie	146 198	192 849
Dlhodobé záväzky	124 539	119 377
Krátkodobé záväzky	86 311	49 342
Záväzky celkom	210 850	168 719
Vlastné imanie a aktíva celkom	357 048	361 568

Výkaz peňažných tokov:	Individuálny výkaz peňažných tokov zostavený v súlade so SAS (v EUR)	31.12.2023 (auditované)	31.12.2024 (auditované)
	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	- 32 896	- 20 216
	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 9 836 638	833 762
	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	9 942 678	- 972 949

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre Ručiteľa a Skupinu CORWIN?

- Globálne podmienky môžu mať rôznymi spôsobmi významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa a Skupinu CORWIN;
- Skupina CORWIN čelí rizikám vo vzťahu k jej developerským aktivitám a stratégii;
- Riziko nepriaznivej makroekonomickej situácie na Slovensku a v krajinách, kde Skupina CORWIN pôsobí;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami;
- Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi a retailovými priestormi;
- Riziko spojené s investíciami v spoločných podnikoch.

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 CORWIN 2029/2030 I, ISIN: SK4000028718
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	Dlhopisy sú vydané v mene EUR. Menovitá hodnota: 1 000 EUR Celkový objem emisie: 20 000 000 EUR Splatnosť: 2. augusta 2030 Možnosť predčasnej splatnosti zo strany Emitenta: 2. augusta 2029
Výplata úrokov:	5,25 % p. a. ročne, k 2. augustu príslušného roka, prvýkrát 2. augusta 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 1,50-násobku Menovitej hodnoty Dlhopisov. Dlhopisy budú tiež zabezpečené (i) záložným právom k vybraným pozemkom Projektu Kolinska, 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.	
<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 22. januára 2026 do 2. 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 2. február 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: 4,922 % p. a. (počítané k Dátumu predčasnej splatnosti a po započítaní poplatkov)
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 19 750 000 EUR bude použitý na čiastočné financovanie projektov Skupiny CORWIN, prostredníctvom poskytovania úverov a poskytovania pôžičiek alebo iných foriem financovania spriazneným spoločnostiam v Skupine CORWIN.
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 alebo môže poskytnúť členom Skupiny CORWIN ako banka.

[Táto strana je zámerne ponechaná prázdna.]