

INFORMAČNÝ DOKUMENT K PONUKE CENNÝCH PAPIEROV

vypracovaný podľa čl. 7 ods. 3 až 10, 12 a 12a Nariadenia (EÚ) 2017/1129

Sunny relax resort, a. s.

IČO: 56 786 727 | Mládežnícka 21, 934 05 Levice | OR OS Nitra, oddiel
Sa, vložka 10669/N

Dátum vydania dokumentu: 06.06.2026

Milý investor, milá investorka,

tento dokument, ktorý práve držíte v rukách, má dve tváre – a je dôležité, aby ste vedeli, prečo.

Prvá tvár je **zákonná povinnosť**. Každá spoločnosť, ktorá v Európskej únii ponúka cenné papiere verejnosti, musí podľa Nariadenia (EÚ) 2017/1129 zverejniť informačný dokument so štandardizovanými upozoreniami na riziká. Tieto upozornenia nie sú odrazom nášho pesimizmu ani pochybností o projekte – sú predpísanou formou, ktorú NBS vyžaduje od všetkých emitentov rovnako, bez ohľadu na to, či ponúkajú startupový nápad alebo projekty s hodnotou státisícov eur v nehnuteľnostiach.

Druhá tvár je **náš príbeh**. Sunny Relax Resort je projekt postavený na reálnom majetku – pozemkoch v hodnote podľa znaleckého posudku cca 3 000 000 EUR s právoplatnými stavebnými povoleniami – bez jediného bankového úveru. Je to ambiciózna vízia celoročného rekreačného komplexu, pri ktorom sa zakladateľ projektu riadi pravidlami: transparentnosť, reálne čísla a dlhodobá hodnota pre všetkých akcionárov.

Čítajte tento dokument s týmto vedomím: *zákonné upozornenia sú tam preto, lebo musia byť – nie preto, lebo sa niečoho obávame*. Na všetky otázky sme pripravení odpovedať osobne.

S úctou, Vladimír Borák – zakladateľ a predseda predstavenstva Sunny Relax Resort, a. s.

⚠ DÔLEŽITÉ UPOZORNENIE

Táto ponuka cenných papierov je realizovaná v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení účinnom od 5.6.2026. Celková súhrnná protihodnota ponúkaných cenných papierov v Európskej únii vypočítaná za obdobie 12 mesiacov je nižšia ako 5 000 000 EUR na emitenta alebo vyhlasovateľa verejnej ponuky. Z tohto dôvodu sa na túto ponuku nevzťahuje povinnosť vypracovať a zverejniť prospekt cenných papierov schválený Národnou bankou Slovenska.

Emitent je napriek tomu povinný predložiť Národnej banke Slovenska a sprístupniť verejnosti tento dokument vypracovaný podľa čl. 7 ods. 3 až 10, 12 a 12a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129.

TENTO DOKUMENT NIE JE PROSPEKTOM A NEBOL SCHVÁLENÝ ANI PRESKÚMANÝ NÁRODNOU BANKOU SLOVENSKA.

ODDIEL A – ÚVOD A POVINNÉ UPOZORNENIA

A.1 Identifikácia cenného papiera a emitenta

- Názov a druh cenných papierov: Kmeňové akcie na meno, listinná podoba
- ISIN / ČEM: LP0002509090 (dátum emisie: 19.05.2025)
- Emitent: Sunny relax resort, a. s., IČO: 56 786 727, Mládežnícka 21, 934 05 Levice, SR
- LEI emitenta: 097900CAKA0000326962
- Ponúkajúci: Sunny relax resort, a. s., IČO: 56 786 727, Mládežnícka 21, 934 05 Levice, SR

- Príslušný orgán dohľadu: Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava (tento dokument NBS neschválila)

A.2 Povinné upozornenia podľa čl. 7 ods. 5 nariadenia (EÚ) 2017/1129

- a) Tento dokument by sa mal čítať ako celok vrátane všetkých jeho príloh.
- b) Každé rozhodnutie investovať do cenných papierov by sa malo zakladať na investorovom posúdení tohto dokumentu ako celku.
- c) Investor môže stratiť celý investovaný kapitál alebo jeho časť. Záväzky investora sa môžu obmedziť na sumu investície, avšak v závislosti od okolností môžu tieto záväzky túto sumu aj presiahnuť.
- d) Ak sa na súd podá žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v tomto dokumente, žalujúci investor by mohol podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad dokumentu pred začatím súdneho konania.
- e) Občianskoprávnu zodpovednosť nesú len osoby, ktoré predložili tento dokument, a to len v prípade, ak je zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými informáciami, alebo ak neposkytuje kľúčové informácie potrebné na investičné rozhodnutie.

ODDIEL B – KĹÚČOVÉ INFORMÁCIE O EMITENTOVI

B.1 Kto je emitentom cenných papierov?

- Obchodné meno: Sunny relax resort, a. s.
- Právna forma: akciová spoločnosť (slovenské právo)
- IČO: 56 786 727 | Dátum vzniku: 13.02.2025
- Sídlo: Mládežnícka 21, 934 05 Levice, Slovenská republika
- Miesto realizácie projektu: Sunny Relax Resort, časť Pod Vinicami, Plavé Vozokany 935 69
- Zápis: Obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel Sa, vložka č. 10669/N
- Spôsob konania: predseda predstavenstva koná samostatne

Štatutárny orgán – Predstavenstvo:

- Vladimír Borák – predseda predstavenstva, nar. 01.03.1975, Hurbanovce 322, 941 50 Dedinka (vznik funkcie: 13.02.2025)

Dozorná rada:

- Miloš Holly, nar. 05.01.1964, Mládežnícka 1469/21, 934 05 Levice (vznik funkcie: 13.02.2025)
- Ružena Straňavská, nar. 24.05.1968, Chalupkova 158/22, 022 04 Čadca (vznik funkcie: 13.02.2025)
- Ing. Daniela Zajacová, nar. 15.02.1980, Pri Hrubej lúke 3625/29, 841 02 Bratislava-Dúbravka (vznik funkcie: 13.02.2025)

Akciónárska štruktúra:

- Sunny relax resort, a.s. nadobudla 1 700 kmeňových akcií na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 20.05.2025 a ponúka z nich 995 ks v tejto verejnej ponuke.

Hlavné činnosti (podľa OR SR):

Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských, zábavných a športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu; ubytovacie a pohostinské služby; prenájom nehnuteľností; reklamné a marketingové služby; organizovanie podujatí a ďalšie súvisiace činnosti.

Investičný zámer:

Spoločnosť buduje rekreačný a oddychový komplex Sunny Relax Resort v katastrálnom území Plavé Vozokany okres Levice. Komplex bude spájať bazénovú časť a pestrú gastronómiu určenú na letné dovolenkové obdobie od mája do konca septembra. Projekt stojí na reálnom nehnuteľnom majetku – pozemkoch v hodnote cca 3 000 000 EUR s právoplatnými stavebnými povoleniami – a je financovaný výhradne z vlastných a akcionárskych zdrojov, bez bankových úverov. Pozemky boli spoločnosti bezodplatne darované jej zakladateľom Vladimírom Borákom darovacou zmluvou zo dňa 17.02.2025, a to s cieľom vybudovať projekt bez akéhokoľvek záväzku voči zakladateľovi a bez zaťaženia spoločnosti dlhom – ako prejav dlhodobého záväzku zakladateľa voči projektu a budúcim akcionárom. Lokalita leží v štatisticky najsľadnejšej oblasti Slovenska s najnižším úhrnom zrážok, čo vytvára výnimočné podmienky pre prevádzku. Spádová oblasť v okruhu 135 km zahŕňa cca 3,5 – 4 milióny obyvateľov (Nitra, Levice, Nové Zámky, Komárno, Sereď, Dunajská Streda, Galanta, Trnava, Zvolen, Banská Bystrica, Maďarsko,...).

B.2 Kľúčové finančné informácie o emitentovi

- Základné imanie: 86 400 EUR (splatené v plnom rozsahu)
- Vydané akcie: 800 ks kmeňových akcií na meno (MH 33 EUR) + 12 000 ks kmeňových akcií na meno (MH 5 EUR) = spolu 12 800 ks
- Bankové úvery a záložné práva tretích strán na majetku: žiadne
- Hlavné aktívum: pozemky na LV č. 2079, k. ú. Plavé Vozokany, celková výmera 51 558 m², hodnota podľa znaleckého posudku cca 3 000 000 EUR
- Stavebné povolenia: spoločnosť disponuje právoplatnými stavebnými povoleniami na vonkajšie bazény, parkoviská, spevnené plochy, 9 samostatných budov a vnútroaerálové inžinierske siete
- Riadna účtovná závierka: spoločnosť k dátumu vydania tohto dokumentu neuzavrela prvé účtovné obdobie; závierka bude dostupná v sídle spoločnosti a v ORSR po jej schválení

B.3 Kľúčové riziká špecifické pre emitenta

- Spoločnosť je novovzniknutá (zápis 13.02.2025), nachádza sa vo fáze výstavby a dosiaľ negenerovala prevádzkové príjmy.
- Riziko predĺženia alebo zamietnutia stavebných povolení pre ďalšie etapy - nové objekty (celoročné Wellness centrum a Street Food zóna).
- Konflikt záujmov: spoločnosť Sunny relax resort, a. s. je zároveň emitentom aj ponúkajúcim; spoločnosť Sunny relax resort, a. s. je vlastníkom ponúkaných akcií.

- Riziko straty kapitálu vloženého do kapitálového fondu: tieto prostriedky sa stávajú majetkom spoločnosti a pri úpadku spoločnosti sa nemusia vrátiť.

ODDIEL C – KLÚČOVÉ INFORMÁCIE O CENNÝCH PAPIEROCH

C.1 Hlavné charakteristiky cenných papierov

- Druh: kmeňové akcie na meno, listinná podoba
- ISIN / ČEM: LP0002509090 (dátum emisie: 19.05.2025)
- Menovitá hodnota: 5 EUR za akciu
- Počet akcií ponúkaných v tejto etape: 995 ks
- Celkový počet vydaných akcií emitenta: 12 800 ks
- Obmedzenie prevoditeľnosti: prevod akcií na meno na osobu, ktorá nie je akcionárom spoločnosti, je obmedzený udelením súhlasu spoločnosti (podľa stanov a OR SR)
- Hlasovacie práva: hlasovacie právo na valnom zhromaždení (1 EUR menovitej hodnoty akcií = 1 hlas), právo na informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí spoločnosti
- Majetkové práva: právo na dividendu (ak sú schválené valným zhromaždením), právo na podiel na likvidačnom zostatku
- Poradie v prípade platobnej neschopnosti: kmeňoví akcionári sú uspokojovaní ako poslední po všetkých veriteľoch spoločnosti
- Dividendová politika: dividendy nie sú garantované; spoločnosť si kladie za cieľ vyplácať ročný dividendový výnos vo výške 9 % po dosiahnutí prevádzkovej fázy projektu; o výplate rozhoduje valné zhromaždenie

C.2 DÔLEŽITÉ UPOZORNENIE PRE INVESTOROV: Vaše postavenie ako akcionára

Nadobudnutím akcií spoločnosti Sunny relax resort, a.s. sa investor stáva priamym spoluvlastníkom spoločnosti – nie pasívnym veriteľom ako pri iných formách investovania (napríklad dlhopisoch). Toto postavenie akcionára mu zo zákona zaručuje významné práva, ktoré pri iných investičných nástrojoch nie sú dostupné:

- Právo kedykoľvek nahliadnuť do účtovníctva a hospodárenia spoločnosti.
- Právo kontrolovať, ako boli použité jeho finančné prostriedky.
- Právo zúčastniť sa valného zhromaždenia, hlasovať a aktívne ovplyvňovať smerovanie spoločnosti.
- Právo požadovať informácie a vysvetlenia od vedenia spoločnosti.
- Právo upozorniť na prípadné pochybenia alebo omyly vedenia a aktívne zasiahnuť.

Investor teda nie je len pasívnym pozorovateľom – je spolumajiteľom, ktorý má plnú transparentnosť a aktívnu kontrolu nad svojou investíciou.

C.3 Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

Akcie nie sú prijaté na obchodovanie na žiadnom regulovanom trhu ani v žiadnom mnohostrannom obchodnom systéme (MTF/burza). Neexistuje

organizovaný sekundárny trh. Prevod akcií tretím osobám je podmienený súhlasom spoločnosti podľa stanov, čo môže predaj výrazne predĺžiť.

C.4 Kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere

- Riziko straty celej investície vrátane povinného príspevku do kapitálového fondu.
- Riziko nízkej likvidity: neexistuje sekundárny trh; predaj akcií tretej osobe podlieha súhlasu spoločnosti a môže byť zdĺhavý.
- Riziko zriedenia: emitent môže v budúcnosti vydať ďalšie akcie, čím sa zníži percentuálny podiel súčasných akcionárov.
- Riziko nevyplatenia dividendy: dividenda závisí od dosahovaného zisku a rozhodnutia valného zhromaždenia.
- Riziko sezónnosti a počasia: prevádzkové výsledky rezortu sú závislé od letnej sezóny, aj napriek klimatickej výhode lokality.
- Geopolitické riziká a vyššia moc (pandémia, energetická kríza, ozbrojené konflikty): môžu obmedziť prevádzku a príjmy rezortu.

ODDIEL D – KĽÚČOVÉ INFORMÁCIE O VEREJNEJ PONUKE

D.1 Podmienky a harmonogram investície

- Predmet ponuky: prevod 995 ks existujúcich listinných kmeňových akcií na meno (ČEM LP0002509090)
- Kúpna cena za 1 akciu: 5 EUR – platí sa spoločnosti Sunny relax resort, a. s. za prevod vlastníckeho práva
- Povinný vklad do kapitálového fondu spoločnosti (§ 217a ObchZ): 5 000 EUR za každú akciu – platí sa priamo na účet Sunny relax resort, a. s.
- Celkové protiplnenie za 1 akciu: 5 005 EUR
- Maximálny celkový objem ponuky: 4 979 975 EUR (995 × 5 005 EUR)
- Plánovaný predaj: rok 2026, etapovite podľa záujmu investorov
- Budúce etapy: spoločnosť plánuje po úspešnom predaji tejto etapy realizovať ďalšie etapy predaja akcií v roku 2027, pričom podmienky vkladu do kapitálového fondu pre jednotlivé etapy môžu byť odlišné.
- Distribučné kanály: internetová stránka projektu, sociálne siete (Facebook, Instagram, YouTube), tlačéné médiá, rádio, billboardy a vonkajšia reklama
- Platby: výhradne bezhotovostne z bankového účtu vedeného na meno investora (v súlade so zákonom č. 297/2008 Z. z. – AML) ; platby smerujú priamo na bankový účet spoločnosti Sunny relax resort, a. s.
- Ďalšie poplatky pre investora: žiadne

Postup nadobudnutia akcií:

1. Registrácia: záujemca vyplní kontaktný/registračný formulár na webovej stránke projektu alebo osloví ponúkajúceho priamo.
2. Zmluvná dokumentácia: investorovi je zaslaný návrh Zmluvy o prevode cenných papierov, ktorá v sebe zahŕňa aj záväzok vkladu do kapitálového fondu spoločnosti.

3. Overenie totožnosti (AML): investor poskytne súčinnosť na overenie totožnosti a pôvodu finančných prostriedkov.
4. Úhrada: jedna bezhotovostná platba – celková investícia (5 005 EUR za akciu) na bankový účet spoločnosti Sunny relax resort, a. s.; interné rozúčtovanie na kúpnu cenu akcií a vklad do kapitálového fondu vykoná spoločnosť.
5. Zápis do zoznamu akcionárov: po pripísaní platby na účet spoločnosti zabezpečí spoločnosť zápis nového vlastníka v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a. s. a investor obdrží potvrdenie o registrácii zmeny.
6. Odovzdanie akcií: fyzické listinné akcie s rubopisom budú investorovi odovzdané osobne na mieste realizácie projektu Sunny Relax Resort, časť Pod Vinicami, Plavé Vozokany 935 69, alebo zaslané ako cenná zásielka kuriérom či poštou, a to po obdržaní potvrdenia z Centrálného depozitára cenných papierov SR, a. s.

D.2 Kto je ponúkajúci?

Sunny relax resort, a. s., IČO: 56 786 727, so sídlom Mládežnícka 21, 934 05 Levice, SR. Spoločnosť je emitentom ponúkaných cenných papierov. Ponuku realizuje priamo, bez zapojenia finančného sprostredkovateľa. V mene spoločnosti koná predseda predstavenstva Vladimír Borák.

D.3 Dôvod ponuky a použitie výnosov

- Príjem spoločnosti Sunny relax resort, a. s. z predaja akcií: $995 \times 5 \text{ EUR} = 4\,975 \text{ EUR}$ (kúpna cena za prevod akcií) – 0,1 % z celkového objemu
- Príjem spoločnosti z vkladov do kapitálového fondu: $995 \times 5\,000 \text{ EUR} = 4\,975\,000 \text{ EUR}$ – 99,9 % z celkového objemu

Použitie prostriedkov v spoločnosti (4 975 000 EUR):

- Sunny Pool & Aquapark – výstavba vonkajšieho bazénového areálu 5 tematických bazénov – cca 2 775 000 EUR
- Sunny Bar & Restaurant – výstavba gastronomického komplexu (3 prevádzky: slovenská reštaurácia, burger bistro, pizza & kebab street food) – cca 1 550 000 EUR
- Parkoviská, inžinierske siete, spevnené plochy a základná infraštruktúra areálu – cca 650 000 EUR
- Ponuka nie je pokrytá dohodou o upísaní na základe pevného záväzku; nie sú zapojení žiadni finanční sprostredkovatelia.

D.4 Konflikt záujmov

Spoločnosť Sunny relax resort, a. s. je zároveň emitentom aj ponúkajúcim cenné papiere. Spoločnosť je vlastníkom ponúkaných akcií, ktoré nadobudla na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 20.05.2025, čo predstavuje konflikt záujmov, na ktorý je investor povinný prihliadať pri svojom investičnom rozhodnutí.

Zároveň je potrebné uviesť, že zakladateľ spoločnosti Vladimír Borák daroval spoločnosti pozemky v hodnote cca 3 000 000 EUR darovacou zmluvou zo dňa 17.02.2025. Tento dar bol realizovaný bez akéhokoľvek nároku na protiplnenie, výlučne s cieľom zabezpečiť spoločnosti pevný majetkový základ

bez vzniku akýchkoľvek záväzkov voči zakladateľovi. Zakladateľ sa týmto krokom vzdal svojho osobného majetku v prospech spoločnosti a jej budúcich akcionárov, čo považuje za prejav svojho dlhodobého záväzku a dôvery v úspech projektu.

Emitent deklaruje maximálnu transparentnosť a rovnaké zaobchádzanie so všetkými akcionármi v súlade s Obchodným zákonníkom SR.

D.5 AML a daňové upozornenie

- AML: emitent postupuje podľa zákona č. 297/2008 Z. z. Všetky platby musia byť realizované bezhotovostne z bankového účtu vedeného na meno investora. Investor je povinný na vyžiadanie preukázať pôvod finančných prostriedkov.
- Daňový režim: príjmy z akcií (dividendy) alebo z ich predaja podliehajú daňovej legislatíve SR (prípadne štátu rezidencie investora). Emitent neposkytuje daňové poradenstvo; odporúča konzultáciu s daňovým poradcom.

ZÁVEREČNÉ UPOZORNENIE O RIZIKU STRATY KAPITÁLU

Investovanie do akcií spoločnosti Sunny relax resort, a. s. predstavuje riziko straty kapitálu vrátane celého príspevku do kapitálového fondu. Spoločnosť je v začiatkovej fáze výstavby a dosiaľ negenerovala prevádzkové príjmy. Hodnota investície sa môže v čase meniť a návratnosť investovanej sumy nie je zmluvne garantovaná. Investor by mal investovať výhradne prostriedky, ktorých prípadnú stratu si môže dovoliť bez ohrozenia svojej finančnej stability a bežných životných potrieb. Pred investičným rozhodnutím odporúčame konzultáciu s nezávislým finančným poradcom.

VYHLÁSENIE EMITENTA A PONÚKAJÚCEHO

Emitent vyhlasuje, že informácie uvedené v tomto dokumente sú k dátumu jeho vydania pravdivé, presné, úplné a nie sú zavádzajúce. Žiadne dôležité skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť rozhodovanie potenciálneho investora, neboli zamlčané.

V Leviciach, dňa 06.06.2026



.....
Vladimír Borák

predseda predstavenstva Sunny relax resort, a. s.

PRÍLOHY

1. Stanovy spoločnosti Sunny relax resort, a. s.
2. Výpis z Obchodného registra SR (OR OS Nitra, oddiel Sa, vložka 10669/N)
3. List vlastníctva č. 2079, k. ú. Plavé Vozokany