

## EUROVEA BYTY 2024

### Základné parametre

Názov dlhopisu	Eurovea byty 2024
Emitent	Eurovea byty, a. s.
ISIN	SK4000015723
Mena emisie	EUR
Menovitá hodnota dlhopisu	1 000 EUR
Celkový objem emisie	70 000 000 EUR
Výnos do splatnosti pri emisii	5,75 % p. a.
Emisný kurz prvý deň úpisu	75,61 % z nominálnej hodnoty dlhopisu
Dátum emisie dlhopisov	12. 8. 2019
Upisovacia lehota	od 22.7. 2019 do 17. 7. 2020
Splatnosť dlhopisov	12. 8. 2024
Administrátor, Kótačný agent	J&T BANKA, a. s.
Aranžér emisie	J&T IB and Capital Markets, a.s.
Status	podriadený, nezabezpečený
Call opcia	áno, najskôr po 12. 8. 2022
Forma cenného papiera	na doručiteľa
Podoba cenného papiera	zaknihovaný
Kotácia	BCPB
Kovenanty	áno, vid' „Informácia o emisii“
Cieľový trh	vid' informácia na druhej strane

### Popis emitenta

Emitentom dlhopisov je projektová spoločnosť Eurovea byty, a.s, založená výlučne za účelom developmentu a predaja rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty. Jej 100% akcionárom je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Skupina JTRE zastrešuje všetky odvetvia developmentu, vrátane plánovania, prípravy, financovania, realizácie a spravovania diverzifikovaného portfólia aktív. Projekty Skupiny zahŕňajú kancelárske, rezidenčné, hotelové, ako aj priemyselné objekty. Medzi významné skúsenosti patria tiež zákazky v oblasti rozvoja cestovného ruchu. Skupina zrealizovala doteraz viac ako 749 000 m<sup>2</sup> komerčných plôch (multifunkčné projekty, kancelárske budovy, hotely, logistické parky) a 232 000 m<sup>2</sup> rezidenčných plôch. Skupina JTRE pôsobí celkovo v 5 krajinách, aktívne pobočky má v Bratislave, Prahe a v Moskve.

Okrem aktivít na Slovensku sa geografické pôsobenie Skupiny postupne rozrástlo aj na ďalšie krajiny, ako príklad môžeme uviesť nedávny projekt Parkside v Londýne.

Projekt Eurovea II – byty bude pozostávať z dvoch samostatných celkov – Eurovea Riverside a Eurovea Tower. V časti Eurovea Riverside pribudne 96 nových bytov s neobmedzeným výhľadom na Dunaj. Eurovea Tower, tzv. prvý slovenský mrakodrap s výškou 168 m, vytvorí uzol medzi jadrom historického centra a novými rozvojovými zónami nadväzujúcimi na Čulenovu ulicu. Ponúkne 45 poschodí, 389 rezidencií, z toho 20 luxusných bytov a mezonetov, unikátne výhľady na celé mesto, vysoký štandard, exkluzívne lobby, obchodné priestory, prechod suchou nohou do shoppingu a dostatok parkovania. Projekt bude súčasťou novovznikajúcej dynamickej, obchodnej, zábavnej, obytnej a administratívnej štvrte v centre Bratislavy.

Pozemky určené pre výstavbu projektu Eurovea II - byty vlastní spoločnosť Eurovea 2, a.s, pričom súčasné a budúce práva Emitenta a prípadných budúcich vlastníkov nehnuteľností sú právne ošetrené. V súčasnosti na dotknutých pozemkoch prebiehajú prípravné a sanačné práce. Dokončenie celého projektu je plánované na rok 2022.

## Informácie o emisii

Eurovea byty, a.s. emituje nezabezpečené, podriadené päťročné dlhopisy s nulovým kupónom a s nominálnou hodnotou jedného dlhopisu vo výške 1 000 EUR. Predpokladaná celková nominálna hodnota emisie je 70 000 000 EUR. Dlhopisy sú splatné v roku 2024. Emitent má možnosť dlhopisy predčasne splatiť zo svojho rozhodnutia najskôr po 12.8.2022. V tomto prípade, súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty, vyplatí Emitent každému Majiteľovi mimoriadny úrokový výnos. Čistý výťažok emisie dlhopisov bude použitý na financovanie výstavby rezidenčnej časti plánovaného projektu Eurovea II - byty v Bratislave.

Emitent sa zaväzuje nezaťažovať svoj majetok žiadnym zaistením (s výnimkou prípadov výslovne uvedených v Prospekte). Ďalej Emitent nenavrhuje uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplately alebo o akejkoľvek inej platbe. V prospekte sú definované aj obmedzenia pre transakcie s blízkymi osobami a informačné povinnosti vzťahujúce sa jednak na činnosť Emitenta, ako aj na vývoj projektu Eurovea II - byty. Majiteľ má právo požadovať predčasné splatenie dlhopisov pri zmene kontroly spoločnosti (za podmienok, ako je uvedené v prospekte).

K predčasnému splateniu (i čiastočnému) musí dôjsť v prípade, že Emitent dostane čistý výťažok z "nakladania" viac ako 7 mil. EUR - k tomuto kroku musí Emitent pristúpiť pri splnení ďalších nevyhnutných podmienok, popísaných v Prospekte dlhopisu. V tejto situácii potom Majitelia nemajú nárok na mimoriadny úrokový výnos.

Podrobné informácie o všetkých povinnostiach a záväzkoch Emitenta sú uvedené v Prospekte. Prospekt a finančné výkazy Emitenta sú k dispozícii na internetových stránkach [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) a [www.jtre.sk](http://www.jtre.sk)

Emisia je vydaná podľa slovenského práva formou verejnej ponuky. Emitent požiadal o prijatie dlhopisu na obchodovanie na Burze cenných papierov v Bratislave.

## Cieľový trh:

Dlhopis je určený profesionálnym a neprofesionálnym zákazníkom i oprávneným protistranám. Je vhodný pre informovaných a skúsených investorov, ktorí sú schopní niesť prípadnú stratu vložených prostriedkov. Cieľom investora v prípade nákupu tohto produktu je ochrana či rast vložených prostriedkov. Rizikovosť produktu vyjadrená ukazovateľom SRI zodpovedá stupňu 4. Odporúčaná investičná horizont zodpovedá splatnosti dlhopisu, tj. do 5-tich rokov. V negatívnom cieľovom trhu investičného nástroja sa nachádzajú investori, ktorí nie sú schopní niesť žiadnu stratu vložených prostriedkov.

## Bezakupónový dlhopis - cenný papier s pevným výnosom

Dlhopis predstavuje povinnosť emitenta splatiť dlžnú sumu a úroky z nej za podmienok a v termíne stanovenom emisnými podmienkami dlhopisu. V prípade bezkupónového dlhopisu vydaného s diskontom k menovitej hodnote dlhopisu nie sú investorovi v pravidelnom intervale vyplácané žiadne úroky, ale výnos vzniká z rozdielu medzi emisným kurzom a kurzom pri splatnosti.

## Druh dokumentu

Tento dokument predstavuje marketingové oznámenie spoločnosti J&T BANKA, a. s., pobočka zahraničnej banky, (ďalej len „Banka“) v zmysle §73c a súvisiacich ustanovení zákona č.

566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pričom nebolo pripravené podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nezávislosť investičného prieskumu a nevzťahuje sa na zákaz obchodovania pred jeho rozšírením.

Informácie uvedené v tomto dokumente nie sú investičným poradenstvom alebo osobným odporúčaním, majú iba informačný charakter a nenahrádzajú Prospekt Emitenta, resp. jeho kompletné zhrnutie. Prospekt Emitenta je k dispozícii na stránkach: [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) a [www.jtre.sk](http://www.jtre.sk) a v papierovej podobe bude dostupný u Emitenta, v pobočke aj v centrále Banky. Podrobnejšie informácie o výhodách, rizikách a o ďalších podstatných okolnostiach týkajúcich sa dlhopisov poskytnú na vyžiadanie tiež zamestnanci Banky.

Tento dokument je vlastníctvom Banky. Akékoľvek ďalšie použitie, rozmnožovanie, zverejňovanie, kopírovanie alebo zaznamenávanie informácií alebo ich časti obsiahnutých v tejto prezentácii vyžaduje predchádzajúci súhlas Banky. Šírenie tejto prezentácie alebo jej časti mimo územia Slovenskej republiky môže byť obmedzené alebo zakázané právnym poriadkom tretieho štátu.

## Všeobecné upozornenie na riziká

Banka upozorňuje investorov, že hodnota investície a výnos z nej plynúci môže rásť alebo klesať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy. Výkonnosť v minulosti nie je spoľahlivým ukazovateľom pre budúcu výkonnosť. Akékoľvek predpovede o výkonnosti v budúcnosti nie sú spoľahlivým ukazovateľom výkonnosti v budúcnosti. Na tento dokument sa nemožno spoliehať ako na vysvetlenie všetkých rizík spojených s investovaním do uvedeného finančného nástroja alebo s využitím investičnej služby. Všetky riziká uvedené v tomto popise sa môžu vzájomne kombinovať, čím sa výsledné riziko spojené s investíciou môže zvýšiť.

Investičné možnosti uvádzané v tomto dokumente nemusia byť vhodné alebo primerané pre určitých konkrétnych investorov, a to v závislosti od ich špecifických investičných cieľov, časového horizontu investície, v súvislosti s ich celkovou finančnou situáciou alebo vzhľadom na ich znalosti a skúsenosti, ktoré im umožňujú porozumieť rizikám spojeným s finančnými nástrojmi alebo s investičnou službou.

## Iné upozornenia

Banka výslovne upozorňuje na skutočnosť, že tento dokument môže obsahovať informácie týkajúce sa finančných nástrojov alebo emitentov, u ktorých má vlastné záujmy Banka alebo niektorý zo subjektov, ktorý sa podieľa na príprave tohto dokumentu. Tieto záujmy spočívajú v priamom alebo nepriamom podiele na týchto subjektoch alebo vo vykonávaní operácií s finančnými nástrojmi týkajúcimi sa týchto subjektov.

Banka zároveň upozorňuje, že v prípade daného investičného nástroja, vystupuje ako tvorca trhu. Pravidlá pre riadenie konfliktu záujmov upravujúce postupy riadenia konfliktu záujmov pri činnosti Banky ako tvorca trhu, sú zverejnené na internetovej stránke Banky.

Banka tiež informuje investorov, že po ukončení úpisu dlhopisov od Emitenta získa odmenu za umiestňovanie dlhopisov. Výška odmeny je stanovená percentuálnou sadzbou z celkového objemu investícií do týchto dlhopisov. Za sprostredkovanie úpisu dlhopisov Banka po ukončení úpisu môže vyplatiť svojim zmluvným partnerom (sprostredkovateľom) províziu z objemu sprostredkovaných investícií do dlhopisov, a to vo výške neprevyšujúcej odmenu Banky.