

# DLHOPIS EUROVEA IV 2026

## Emisia v rámci dlhopisového programu EUROVEA II - RETAIL & OFFICE

### Základné parametre

Názov dlhopisu	Dlhopis Eurovea IV 2026
Emitent	Eurovea 2 financing, s.r.o.
ISIN	SK4000019683
Mena emisie	EUR
Menovitá hodnota dlhopisu	1 000 EUR
Celkový objem emisie	32 000 000 EUR
Výnos do splatnosti pri emisii	5,00 % p. a.
Emisný kurz prvý deň úpisu	80,29 % z nominálnej hodnoty dlhopisu
Dátum emisie dlhopisov	7. október 2021
Upisovacia lehota	od 21. 9. 2021 do 9. 9. 2022
Splatnosť dlhopisov	7. apríl 2026
Administrátor, Kótačný agent	J&T BANKA a. s.
Aranžér emisie	J&T IB and Capital Markets, a.s.
Status	nepodriadený, nezabezpečený
Call opcia	áno, najskôr po 7. októbri 2023
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 spoločnosť Eurovea 2 financing, s.r.o., založená výlučne za účelom emisie Dlhopisov a následného financovania spoločností v Skupine, ktorej je Emitent súčasťou. Skupinou sa rozumie spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED a každá spoločnosť, v ktorej Trenesma Development priamo alebo nepriamo vlastní aspoň 51% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach (ďalej len Skupina). Ovládajúcou osobou Skupiny je Ing. Peter Korbačka.

Dlhopisový program je spojený s rozvojom projektu Eurovea II - Retail & Offices, ktorý je súčasťou novo vznikajúcej bratislavskej štvrti Eurovea City . V rámci projektu dochádza k rozšíreniu už existujúceho nákupného centra EUROVEA a k výstavbe administratívnej budovy Pribinova X s celkovou úžitkovou plochou kanceláriei 17000m<sup>2</sup>. Predpokladá sa i ďalšia rekonštrukcia budovy Skladu 7.

Štvrť Eurovea City tvorí dynamickú, obchodnú, zábavnú, obytnú a administratívnu štvrť, v ktorej v budúcnosti pribudnú nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory.

Finančné prostriedky získané prostredníctvom emisie Dlhopisov poskytne Emitent prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek spoločnostiam v Skupine, a to na nasledovné predpokladané účely:

- Trenesma Development, na refinancovanie úveru poskytnutého na akvizíciu spoločnosti Eurovea 2, s.r.o., realizujúcej časť projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- Eurovea 2, s.r.o., na financovanie výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- Sklad 7, s.r.o., na akvizíciu budovy s označením „Sklad 7“ a pozemku na ktorom táto budova stojí od spoločnosti Eurovea 2

Toto financovanie bude prebiehať na základe úverových zmlúv/ zmlúv o pôžičke s pevne stanovenými parametrami a pravidlami pre príjemcov financovania.

Projekt výstavby budovy Pribinova X s kancelárskymi priestormi, ako aj rozširovanie obchodnej zóny, postupuje podľa plánu. Dokončenie celého projektu je naplánované na rok 2022.

## Informácie o emisii

Eurovea 2 financing, s.r.o. emituje v rámci dlhopisového programu nezabezpečené, nepodriadené dlhopisy s nulovým kupónom. Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených dlhopisov vydaných v rámci dlhopisového programu neprekročí sumu 85 000 000 EUR. Maximálna splatnosť akýchkoľvek dlhopisov vydaných v rámci Programu je 84 mesiacov. Celková dĺžka Programu je 10 rokov, pričom všetky emisie musia byť bezkupónové.

Nominálna hodnota jedného dlhopisu tejto tretej emisie je 1 000 EUR. Predpokladaná celková nominálna hodnota je 32 000 000 EUR. Dlhopisy sú splatné v roku 2026. Emitent má možnosť dlhopisy predčasne splatiť zo svojho rozhodnutia najskôr po 7. 10. 2023. V tomto prípade, súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty, vyplatí Emitent každému Majiteľovi mimoriadny úrokový výnos.

Emitent sa zaväzuje nezaťažiť svoj majetok žiadnym zaistením (s výnimkou prípadov výslovne uvedených v Základnom Prospekte). Ďalej Emitent nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplate alebo o akejkoľvek inej platbe. V Prospekte sú definované aj obmedzenia pre transakcie s blízkymi osobami a informačné povinnosť vzťahujúce sa jednak na činnosť Emitenta, ako aj na vývoj projektu Eurovea II Retail & Offices. Majiteľ má právo požadovať predčasné splatenie dlhopisov pri zmene kontroly spoločnosti a v prípade neplnenia záväzkov (za podmienok, ako je uvedené v Základnom prospekte).

Podrobné informácie o všetkých povinnostiach a záväzkoch Emitenta sú uvedené v Základnom prospekte a v Konečných podmienkach tejto emisie. Tieto dokumenty sú k dispozícii na internetových stránkach [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) a [www.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy)

Emisia je vydaná podľa slovenského práva formou verejnej ponuky na Slovensku. 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 investičný 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 investori 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 naň 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.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy) 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.