

# CPI FS I 5,25/2025

## Dlhopisový program CPI Finco Slovakia

### Základné parametre

Názov dlhopisu	CPI FS I 5,25/2025
Emitent	CPI Finco Slovakia, a. s.
ISIN	SK4000021739
Mena emisie	EUR
Menovitá hodnota dlhopisu	1 000 EUR
Celkový objem emisie	20 000 000 EUR
Úrok	5,25 % p. a.
Výplata úroku	polročne, vždy k 21. 4. a k 21. 10.
Emisný kurz	100%
Dátum emisie dlhopisov	21. 10. 2022
Upisovacia lehota	do 4. 10. 2023
Splatnosť dlhopisov	21. 10. 2025
Administrátor, manažér emisie	J&T BANKA, a. s.
Kotačný agent	J&T BANKA, a. s.
Aranžér emisie	J&T IB and Capital Markets, a.s.
Status	seniorný, zabezpečený
Zabezpečenie	ručiteľským vyhlásením a záložným právom k vybraným akciám a pohľadávkam
Call opcia	áno, po 21. 10. 2023
Forma cenného papiera	na doručiteľa
Podoba cenného papiera	zaknihovaný
Kotácia	BCPB
Kovenanty	áno, vid' „Informácie o emisii“
Cieľový trh	vid' informácia na druhej strane

### Popis emitenta

Vlastníkom emitenta a ručiteľom emisie je jeden z priamych akcionárov spoločnosti CPI Property Group, spoločnosť Efimacor S.a r.l.. Majiteľom Ručiteľa je pán Radovan Vítek, ktorý vlastní 89 % akcií Skupiny CPI PG. Samotný emitent, spoločnosť CPI Finco Slovakia a. s. je účelovo založená spoločnosť s cieľom emitovať dlhopisy v rámci dlhopisových programov.

CPI PG je významná realitná skupina zameraná na správu a investície do nehnuteľností. Po nedávnych akvizíciách majoritných podielov v IMMOFINANZ (77%) a S IMMO (79%) je dnes CPI PG jedným z najväčších európskych hráčov na trhu komerčných nehnuteľností s hodnotou portfólia 21 mld. EUR, z toho 48% kancelárie (Office), 23% obchodné nehnuteľnosti (Retail), 11% rezidenčné nehnuteľnosti, 5% hotely a rezorty a 13% investície do pozemkov, developerské projekty a logistické nehnuteľnosti. Skupina CPI PG pôsobí najmä na českom, nemeckom, rakúskom, poľskom, rumunskom, maďarskom a talianskom trhu.

Prednosťami CPI sú predovšetkým dlhodobý prístup k investíciám generujúcim atraktívne zisky, aktívny asset management, nízka zadlženosť a široká diverzifikácia portfólia a finančných zdrojov. Spoločnosť preukazuje veľmi dobrú orientáciu v podnikateľskom prostredí. Zásadná je aj veľmi aktívna účasť Radovana Vítko na riadení Skupiny CPI.

### Vybrané ekonomické ukazovatele

Údaje k 30. 9. 2022 (CPI PG)

Čistý dlh/EBITDA:	17,6
NET LTV:	48,6 %
Aktíva:	23,7 mld. EUR
Vlastné imanie:	9,9 mld. EUR
EPRA NRV (NAV):	8,6 mld. EUR

\* Rizikovosť produktu vyjadrená ukazovateľom SRI. Ide o škálu medzi 1 až 7, kde 1 predstavuje nízke riziko, 7 vysoké.

Aktualizované ku dňu 6. 3. 2023. Banka je oprávnená ponuku kedykoľvek zmeniť.

## Informácie o emisii

CPI Finco Slovakia a. s. vydáva v rámci dlhopisového programu 3-ročné dlhopisy, s pevnou úrokovou sadzbou 5,25 % p. a. Výplata kupónu bude prebiehať polročne. Nominálna hodnota jedného dlhopisu je 1 000 EUR, predpokladaná celková nominálna hodnota emisie je 20 mil. EUR. Dlhopisy sú splatné v roku 2025. Emitent má právo predčasne zvolať dlhopisy najskôr po druhom roku od dátumu emisie. Investori môžu požadovať splatenie dlhopisov za cenu 101% v prípade, ak súčasný majoritný akcionár Radovan Vítek alebo jeho najbližšia rodina prestane ovládať Emitenta alebo CPI PG. Čistý výťažok emisie dlhopisov bude použitý na financovanie aktivít členov skupiny Emitenta.

Detailné informácie o povinnostiach a záväzkoch Emitenta sú uvedené v Emisných podmienkach. Ide napríklad o záväzok udržať zadĺženie (LTV) emitenta pod 50 %, ďalej sa jedná o obmedzenie distribúcie akcionárom a transakcií s prepojenými osobami či zákaz poskytovania pôžičiek a úverov nad rámec výťažku emisie.

Detailné informácie o emisii, povinnostiach a záväzkoch Emitenta sú popísané v Prospekte. Ten je uverejnený spoločne s výkazmi Emitenta na webových stránkach <https://cpipg.com/en/for-investors>.

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

## 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. Odporúčaný investičný horizont zodpovedá splatnosti dlhopisu, tj. do 3 rokov. V negatívnom cieľovom trhu investičného nástroja sa nachádzajú investori, ktorí nie sú schopní niesť žiadnu stratu vložených prostriedkov.

## Dlhopis - cenný papier s pevným výnosom

Dlhopis podľa slovenského zákona predstavuje povinnosť emitenta splatiť dlžnú čiastku a úroky z nej za podmienok a v termíne stanovených emisnými podmienkami dlhopisu. Dlhopis vypláca obvykle úroky (kupóny) v pravidelných intervaloch. Splatenosť istiny dlhopisu pri jeho vydaní býva dlhšia ako jeden rok a bežné sú napríklad štátne dlhopisy s dobou do splatnosti tridsať rokov.

## Upozornenia:

Zoznámte sa, prosím, s Prospektom dlhopisov, jeho dodatkom a konečnými podmienkami dlhopisov, ktorý nájdete na webových stránkach J&T BANKY. Prospekt podlieha formálnemu schváleniu NBS. Toto schválenie zo strany regulátora nemá byť chápané, ako podpora, či potvrdenie existencie, kvality, podnikania či akýchkoľvek výsledkov Emitenta, ktorý je popísaný v tomto dokumente, ani tvrdenie či schválenie kvality dlhopisov, ale iba ako potvrdenie splnenia právnych náležitostí pre tento dokument.

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. Dokument má výlučne informačný charakter a jeho účelom je poskytnúť investorom základné informácie. Účelom dokumentu naopak v žiadnom prípade nie je nahradiť Prospekt. Banka investorov vyzýva, aby sa s Prospektom, jeho dodatkom a konečnými podmienkami dlhopisov oboznámili. Prospekt emitenta, dodatok a konečné podmienky dlhopisov sú k dispozícii na webových stránkach emitenta: <https://cpipg.com/en/for-investors>, [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.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.

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.

Banka výslovne upozorňuje na skutočnosť, že tento dokument môže obsahovať informácie týkajúce sa finančných nástrojov 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.