

## Dlhopis Form Development 6,50/2029

### Základné parametre

Názov dlhopisu	Dlhopis Form Development 6,50/2029
Emitent	Form Development SK s. r. o.
ISIN	SK4000022703
Mena emisie	EUR
Menovitá hodnota dlhopisu	1 000 EUR
Celkový objem emisie	30 000 000 EUR
Úrok	6,50 % p. a.
Výplata úroku	polročne, vždy k 20. 4. a k 20. 10.
Emisný kurz	100%
Dátum emisie dlhopisov	20. 04. 2023
Upisovacia lehota	od 27.3.2023 do 15. 03. 2024
Splatnosť dlhopisov	20. 04. 2029
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	zabezpečený
Zabezpečenie	záložné právo na obchodný podiel Emitenta a k akciám jediného akcionára Emitenta, záložné právo na viazané účty Emitenta, záložné právo na pohľadávky Emitenta voči EnLin Form a.s. v prvom poradí
Call opcia	áno, po 20. 04. 2024
Forma cenného papiera	na doručiteľa
Podoba cenného papiera	zaknihovaný
Kotácia	BCPB
Kovenanty	áno
Cieľový trh	vid'. informácia na druhej strane

### Popis emitenta a projektu

Emitent je súčasťou Skupiny, ktorú tvorí materská spoločnosť EnLin Form a.s. (ďalej len EnLin Form) a ním priamo a nepriamo vlastnené dcérske spoločnosti (ďalej len Skupina).

Skupina bola založená za účelom výstavby projektu kancelárskej budovy s názvom The Form vo Varšave v Poľsku (ďalej tiež Projekt). Konečnými vlastníkmi a ovládajúcimi osobami EnLin Form Holding a zároveň celej Skupiny sú Petr Šmída (Enern, 50%) a zakladatelia Lincoln Property Company William Clayborne Duvall a Alfred Mack Pogue, každý s podielom 25%.

The Form je unikátny projekt v „novom“ biznis centre Varšavy – Wola (tiež označovaná ako City center west). Wola je najvyhľadávanejšia lokalita vo Varšave spoločnosťami z oblasti bankovníctva, finančných a poradenských služieb, IT a technologických firiem, ktoré vstupujú na poľský trh, ale sa relokujú z iných oblastí Varšavy.

Impozantná kancelárska budova spĺňajúci najvyšší štandard moderných kancelárskych priestorov a ESG pravidiel, ktorá sa bude nachádzať na križovatke ulíc Miedziana a Panska, ponúkne celkom takmer 31 000 m<sup>2</sup> na 9 podlažiach (28 500 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch a 2 500 m<sup>2</sup> retailových a servisných plôch). Súčasťou komplexu bude moderný mestský mobiliár, lavičky, zeleň a priestory pre kaviarne či reštaurácie umiestnené na prízemí budovy. Výstavba bola zahájená vo februári 2023, dokončenie sa očakáva v prvom štvrtroku 2025.

### Vybrané ekonomické ukazovatele (k 27. 3. 2023)

Predpokladané celkové náklady: EUR 135 mil. (vrátane nákladov financovania)  
 Predpokladané celkové výnosy projektu: EUR 163 mil  
 Predpokladaný zisk: EUR 29 mil  
 Financované bankovým dlhom a dlhopismi: EUR 94 mil

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

Aktualizované ku dňu 27. 3. 2023. Banka je oprávnená ponuku kedykoľvek zmeniť.

## Informácie o emisii

Emitent vydáva dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 6,50 % p. a. Výplata kupónu bude prebiehať polročne. Celková predpokladaná menovitá hodnota emisie bude

30 mil. EUR. Menovitá hodnota jedného dlhopisu je 1 000 EUR.

Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že do doby splatenia všetkých svojich záväzkov z Dlhopisov bude Ukazovateľ LTC nižší ako 90 % a Ukazovateľ LTV nižší ako 80 % . Po okamihu vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia vo vzťahu k Projektu bude ďalej sledovaný len ukazovateľ LTV.

Detailné informácie o všetkých záväzkoch Emitenta sú popísané v Prospekte.

Emisie je vydaná podľa slovenského práva a bude ponúkaná formou verejnej ponuky v Slovenskej republike. 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, rast alebo kombinácia ochrana a rast vložených prostriedkov. Rizikovosť produktu vyjadrená ukazovateľom SRI zodpovedá stupňu 4. Odporúčaný investičný horizont zodpovedá splatnosti dlhopisu, tj. do 6 rokov. V negatívnom cieľovom trhu investičného nástroja sa nachádzajú investori, ktorí nie sú schopní niesť žiadnu stratu vložených prostriedkov, prípadne tí ktorí sú podľa svojho investičného profilu úplne bez skúseností.

## 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 dlhopisu, 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, je k dispozícii na webových stránkach Emitenta: [EnLin Form \(theform.cz\)](http://EnLin Form (theform.cz)), [www.itbank.cz](http://www.itbank.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 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.