

## DLHOPISY JTREF 4,50/2023

## Základné parametre

Názov dlhopisu	JTREF 4,50/2023
Emitent	JTRE financing 2, s.r.o.
ISIN	SK4120014283
Mena emisie	EUR
Menovitá hodnota dlhopisu	1 000 EUR
Celkový objem emisie	47 000 000 EUR
Úrok	4,50% p. a.
Výplata úroku	ročne (vždy k 24.7.)
Emisný kurz	100%
Dátum emisie dlhopisov	24. 7. 2018
Upisovacia lehota	od 9. 7. 2018 do 9. 7. 2019
Splatnosť dlhopisov	24. 7. 2023
Administrátor, manažér emisie	J&T BANKA, a. s.
Kotačný agent	J&T BANKA, a. s.
Status	seniorný, s ručiteľským vyhlásením spoločnosti VEALIO LIMITED
Call opcia	áno, najskôr 24.7.2021
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 JTRE financing 2, s.r.o., novozaložená spoločnosť, ktorej 100% akcionárom je cyperská spoločnosť VEALIO LIMITED vystupujúca zároveň v úlohe Ručiteľa emisie. Ručiteľ má jediného spoločníka, ktorým je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (JTRE Holding), ktorý priamo vlastní 100% podiel v Ručiteľovi. Emitenta teda nepriamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding.

Hlavnou podnikateľskou činnosťou emitenta je poskytovanie pôžičiek a úverov niektorým subjektom zo skupiny Vealio alebo zo širšej skupiny JTRE. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta teda budú splátky úverov alebo pôžičiek od týchto spoločností zameriavajúcich sa na developerské projekty.

V roku 2017 sa začal Ručiteľ transformovať na samostatnú podskupinu (ako skupina Vealio) v rámci širšej skupiny JTRE zameranú na správu projektov. K najvýznamnejším míľnikom v histórii skupiny Vealio patrí najmä akvizícia realitných projektov Zuckermandel a Panorama Business II v Bratislave.

Aktuálne Vealio Limited zvažuje aj investíciu do nákupu kancelárskej budovy Panorama Business III v Bratislave. Celková úžitková plocha, ako v nadzemnej tak v podzemnej časti, tvorí 23.891 m<sup>2</sup> na celkovo 16 poschodiach (1 podzemné a 15 nadzemných). Trhová hodnota budovy po dokončení na základe aktuálnych predpokladov je odhadovaná na 62,5 mil. EUR. Ručiteľ zvažuje tiež investíciu do nákupu kancelárskej budovy Bratislava Business Centre 5 v Bratislave s celkovou úžitkovou plochou 37.000 m<sup>2</sup>. Aktuálna obsadenosť budovy je na úrovni 95,50%.

## Vybrané ekonomické ukazovatele

Údaje k 31. 12. 2017 (VEALIO LIMITED)

Aktíva	149,6 mil. EUR
Vlastné imanie	21,0 mil. EUR

## Informácie o emisii

JTRE financing 2, s.r.o. emituje dlhopisy s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,50 % p. a. Výplata úroku bude prebiehať ročne. Nominálna hodnota jedného dlhopisu je 1 000 EUR, predpokladaná celková nominálna hodnota emisie je 47 000 000 EUR. Dlhopisy sú splatné v roku 2023. Emitent má možnosť dlhopisy predčasne splatiť po 24. 7. 2021.

Čistý výtazok emisie dlhopisov bude použitý na poskytnutie úročenej pôžičky spoločnostiam zo skupiny Vealio a JTRE Holding.

Emitent a Ručiteľ sa zaväzuje nezaťažovať svoj majetok žiadnym zaistením (s výnimkou prípadov výslovne uvedených v Prospekte), do doby splatnosti dlhopisov nevyplatiť dividendy, obmedziť transakcie s blízkymi osobami.

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

Emisia je vydaná podľa slovenského práva formou verejnej ponuky. Emitent požiadal o prijatie dlhopisov k obchodovaniu na Bratislavskej burze cenných papierov.

## 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.

## 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. Splatnosť istiny dlhopisu pri jeho vydaní býva dlhšia ako jeden rok a bežné sú napríklad štátne dlhopisy s dobou do splatnosti tridsať rokov.

## 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 kompletne zhrnutie. Prospekt Emitenta je k dispozícii na stránkach: [www.jtre.sk](http://www.jtre.sk), [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.

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.