

## Základné parametre

Názov dlhopisu	<b>JTREF 4,50/2023</b>
Emitent	JTRE financing 2, s.r.o.
ISIN	<b>SK4120014283</b>
Mena emisie	EUR
Menovitá hodnota dlhopisu	1 000 EUR
Celkový objem emisie	47 000 000 EUR
Úrok	<b>4,50% p. a.</b>
Výplata úroku	ročne (vždy k 24.7.)
Emisný kurz	100%
Dátum emisie dlhopisov	<b>24. 7. 2018</b>
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“
Riziková trieda podľa metodiky J&T	4/9 (dlhopis so stredným rizikom)

## Vybrané ekonomické ukazovatele

Aktíva	149, 6 mil. EUR
Vlastné imanie k 31. 12. 2017 (VEALIO LIMITED)	21, 0 mil. EUR

## 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%.

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

Emitent a Ručiteľ sa zaväzuje nezaťažiť 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: <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.

## 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 J&T Banky, a. s., so sídlom Pobřežní 14, 186 00 Praha 8, IČ: 47115378, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel: B, vložka č. 1731, podnikajúcej na území slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T Banka, a. s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, IČO: 35 964 693, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B (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 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.