

## Základné parametre

Názov dlhopisu	PSG 5,25/2023
Úrok	5,25 %
Menovitá hodnota dlhopisu	10 000 CZK
Splatnosť dlhopisov	31. 3. 2023
Administrátor, Spolumanažér emisie	J&T Banka, a. s.
Kotačný agent	UniCredit Bank Czech Republic
ISIN	CZ0003515934
Celkový objem emisie	2 000 000 000 CZK
Mena emisie	CZK
Emisný kurz	100%
Dátum emisie dlhopisov	31. 3. 2017
Upisovacia lehota	do 9. 3. 2018
Výplata úroku	štvrtročne (31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.)
Predčasné splatenie zo strany Emitenta	Áno, najskôr 4 roky po Dátume emisie
Status	seniorný, zaistené ručiteľským prehlásením PASSERINVEST GROUP, a.s.
Forma cenného papiera	na doručiteľa
Podoba cenného papiera	zaknihované
Kotácia	BCPP
Kovenanty	Áno, vid' „Informácie o emisii“
Riziková trieda podľa internej metodiky J&T	4/9 (dlhopis so stredným rizikom)

## Vybrané ekonomické ukazovatele

Čistý dlh/EBITDA:	16,42
Dlh/Aktíva:	0,60
Aktíva:	17,27 mld. CZK
Vlastné imanie:	4,97 mld. CZK
K 31. 12. 2017 (Ručiteľ)	

## Popis emitenta

Dlhopisy vydáva popredný český developer, spoločnosť PASSERINVEST GROUP, a.s. (Ručiteľ), prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (Emitent). Hlavnou činnosťou Emitenta je poskytovať služby spojené s vnútorným financovaním materskej spoločnosti. Hlavná činnosť Ručiteľa spočíva predovšetkým vo vlastníctve a správe komerčných nehnuteľností získaných vlastnou (developerskou a akvizíčnou) činnosťou v lokalite BB Centrum, Praha 4. Po výstavbe a následnom predaji projektu v rámci BB Centra začal Ručiteľ v roku 2014 spätne kupovať skôr predané budovy. V súčasnosti vlastní cca 65 % z prenajatelných plôch v BB Centre, ktoré predtým vybudoval, pričom plánuje v spätných akvizíciách pokračovať. Rovnako plánuje výstavbu ďalších budov v lokalite.

Ručiteľ ovláda prostredníctvom dcérskych spoločností aktíva presahujúce hodnotu 10 mld. Kč. Areál BB Centra predstavuje multifunkčný komplex rozprestierajúci sa na 25 hektároch. Okrem moderných budov, množstva reštaurácií či obchodov tu funguje aj široká občianska vybavenosť ako je základná a materská škola, fitness a wellness či kultúrne centrum.

Do portfólia PASSERINVEST GROUP, a.s. patrí:

- ⇒ Budova ALPHA
- ⇒ Budova BETA
- ⇒ Budova FILADELFIE
- ⇒ Budova BRUMLOVKA
- ⇒ Budova DELTA
- ⇒ Budova A
- ⇒ Budova B

## Informácie o emisii

Celkový plánovaný objem emisie tvorí 2,0 mld. CZK s možnosťou navýšenia o 50 %. Postavenie vlastníkov dlhopisov je posilnené ručiteľským prehlásením Ručiteľa - materskej spoločnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., ktorá sa zaväzuje bezodkladne a nepodmienečne a v celej čiastke uhradiť záväzky Emitenta voči vlastníkovi dlhopisu.

Detailné informácie o povinnostiach a záväzkoch Emitenta sú uvedené v Prospekte.

Jedná sa napríklad o záväzok udržať zadĺženie (Loan to value) emitenta pod 84 % (v závislosti na dobe do splatnosti) či obmedzenie distribúcie prostriedkov akcionárom. Súčasne nesmie pomer príjmov z nájomného a upraveného zadĺženia Ručiteľa klesnúť pod 4 %. Vlastné imanie Ručiteľa nesmie klesnúť pod 2,6 mld. CZK. Prospekt a finančné výkazy emitenta sú k dispozícii na webových stránkach [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).

## Dlhopis - cenný papier s pevným výnosom

Dlhopis podľa českého zákona o dlhopisoch, 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 bežne 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.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz) 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 PSG 5,25/2023 poskytnú 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.