

Dluhopisy SAVARIN 0,00/26

Základní parametry

Emitent	Savarin p.l.c (Malta)
Administrátor, Kotační agent, Manažer, Agent pro zajištění	J&T Banka, a.s.
Aranžér emise	J&T IB and Capital Markets, a.s.
Název dluhopisu	SAVARIN 0,00/26
ISIN	CZ0000001300
Celkový objem nominální hodnoty emise	2 200 000 000 CZK s možností navýšení na 3 300 000 000 CZK
Jmenovitá hodnota dluhopisu	50 000 CZK
Emisní kurz v den úpisu	71,288 % nominální hodnoty
Výnos	Rozdíl mezi emisním kurzem a nominální hodnotou
Výnos do splatnosti k Datu emise	6,9 % p. a.
Měna emise	CZK
Datum emise dluhopisů	12. 1. 2021
Upisovací lhůta	Od 9. 1. 2021 do 8. 1. 2022
Splatnost dluhopisů	12. 1. 2026
Call opce	Ano, k 2., 3. a 4. výročí od data emise
Status	Seniorní, zajištěné Zástavním právem prvního v pořadí ke 100 % akciím Emitenta, pohledávkám z bankovních účtů Emitenta a pohledávkám z případných akcionářských úvěrů
Forma cenného papíru	Zaknihované
Podoba cenného papíru	Na doručitele
Kotace	BCPP
Kovenanty	Viz Informace o emisi
Cílový trh	Informace na str. 2



Popis Emitenta

Emitentem dluhopisů je společnost Savarin p.l.c., založená dle maltského práva za účelem akvizice a držení podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo, s.r.o. a Savarin HoldCo, s.r.o. a dále za účelem financování realizace projektu Savarin. Emitent patří do skupiny Crestyl.

Skupina Crestyl působí na českém realitním trhu více než 20 let. Zabývá se investicemi do nemovitostí v České republice,

konkrétně developmentem komerčních objektů určených pro kanceláře a obchodní jednotky či rezidenční výstavbou v Praze a dalších městech.

Projekt Savarin je developerský projekt v Praze 1, jenž zahrnuje blok budov a prostranství v lukrativní lokalitě mezi ulicemi Jindřišská, Panská, Na Příkopě a Václavské náměstí. Po dokončení nabídne projekt hrubou pronajimatelnou plochu přes 55 000 metrů čtverečních, z nichž 35 000

metrů čtverečních bude určeno pro retailové prostory (přes 150 komerčních jednotek), 20 000 metrů čtverečních pro kancelářské prostory a 8 000 metrů čtverečních je určeno pro gastronomii. Plán dokončení projektu je v roce 2025.

Projekt se skládá ze dvou fází – v první fázi bude rekonstruován palác Savarin. Tržní hodnota této fáze projektu dle externího znaleckého posudku od Jones Lang LaSalle s.r.o. k 31. 10. 2020 je cca 45 milionů EUR. V rámci druhé fáze projektu bude postaven blok maloobchodních (retail) a kancelářských budov. Tržní hodnota druhé fáze projektu dle externího znaleckého posudku od Jones Lang LaSalle s.r.o. k 31. 10. 2020 je 142,7 milionů EUR.

Informace o emisi

Pětileté seniorní bezkupónové dluhopisy emitenta Savarin p.l.c. nesou ke dni emise roční výnos do splatnosti ve výši 6,9 % p. a. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 50 000 CZK, předpokládaný objem jmenovité hodnoty emise je 2,2 mld. CZK s možností navýšení až na 3,3 mld. CZK. Emitent má právo dluhopisy předčasně částečně nebo zcela splatit ke 2., 3. a 4. výročí, za diskontovanou hodnotu dluhopisu ke dni předčasné splatnosti a mimořádnou prémii. V Prospektu jsou uvedeny i podmínky, za kterých mohou požadovat předčasně splacení investoři.

Čistý výtěžek emise bude použit k akvizici 100% podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo, s.r.o. a Savarin HoldCo, s.r.o. („cílové společnosti“), které skrze své dceřiné společnosti vlastní Projekt Savarin, převzetí úvěrů, které cílové společnosti dluží svému existujícímu 100% společníkovi Crestyl Saverin Ltd. a financování dalších nákladů Projektu Savarin.

Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch vlastníků dluhopisů, a to zástavním právem prvního v pořadí k akciím Emitenta; pohledávkám z bankovních účtů Emitenta u společnosti J&T Banka, a.s.; a pohledávkám z akcionářských a jiných vnitroskupinových úvěrů. V Prospektu jsou definována pravidla pro omezení dalšího zadlužení pro Emitenta a jeho dceřiné společnosti, zřízení dalšího zajištění ve prospěch třetích stran, transakce s propojenými osobami, nakládání

s majetkem, omezení výplat a pro informační povinnost. Emitent je dále povinen dodržovat, aby Poměr čisté zadluženosti skupiny Emitenta (jak je definován v Prospektu) byl nižší než 80 %.

Detailní informace o emisi, povinnostech a závazcích Emitenta jsou popsány v Prospektu. Prospekt naleznete na stránce www.itbank.cz, společně s Finančními výkazy Emitenta a externím znaleckým posudkem od Jones Lang LaSalle s.r.o. K 31. 10. 2020 je k dispozici i na www.dluhopisy-savarin.com.

Emise je vydána podle českého práva formou veřejné nabídky. Emise je nabízena v České republice. Emitent požádal o přijetí dluhopisu k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Vybrané ekonomické ukazatele

- ▶ Tržní hodnota (obou fází) projektu Savarin: 187,7 mil. EUR
- ▶ Bankovní úvěry v projektových společnostech k 31. 12. 2020: 82 mil. EUR
- ▶ Peněžní prostředky v projektových společnostech k 31. 12. 2020: 5,7 mil. EUR
- ▶ Diskontovaná hodnota Dluhopisů k Datu emise: 59,8 mil. EUR (1,568 mld. CZK)
- ▶ LTV: 72,5 % (po dokončení akvizice cílových společností)

Upozornění

Seznamte se, prosím, s Prospektem dluhopisu, který naleznete na webových stránkách J&T BANKY. Prospekt podléhá formálnímu schválení ČNB. Toto schválení ze strany regulátora nemá být chápáno, jako podpora, či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani tvrzení či schválení kvality dluhopisů, nýbrž pouze jako potvrzení splnění právních náležitostí pro tento dokument.

Cílový trh

Dluhopis je určen profesionálním a neprofesionálním zákazníkům i způsobilým protistranám. Je vhodný pro informované a zkušené investory, kteří jsou schopni nést případnou ztrátu vložených prostředků. Cílem investora v případě nákupu tohoto produktu je ochrana či růst vložených prostředků. Rizikovost produktu vyjádřená ukazatelem SRI odpovídá stupni 4. Doporučený investiční horizont odpovídá splatnosti dluhopisu, tj. do 5 let. V negativním cílovém trhu investičního nástroje se nacházejí investoři, kteří nejsou schopni nést žádnou ztrátu vložených prostředků.

Právní upozornění

Toto propagační sdělení vytvořila J&T BANKA, a. s., (dále jen „Banka“), která při své činnosti podléhá kontrole ČNB a řídí se legislativou ČR. Sdělení není návrhem k uzavření smlouvy. Banka není povinna vstoupit s kteroukoli osobou do smluvního vztahu ani poskytnout jakoukoli službu na základě tohoto sdělení.

Toto sdělení není nabídkou ke koupi či úpisu. Žádná z informací uvedených v tomto sdělení není míněna a nemůže být považována za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení nebo investiční poradenství a při tvorbě tohoto sdělení nebyly vzaty v úvahu zákonem předepsané specifické postupy a pravidla pro jejich tvorbu a distribuci.

Sdělení má pouze informativní charakter a jeho účelem je poskytnout investorům základní informace. Účelem sdělení naopak v žádném případě není nahradit Prospekt. Banka investory vyzývá, aby se s Prospektem seznámili. Prospekt emitenta je k dispozici na webových stránkách emitenta:

www.dluhopisy-savarin.com.

Nebo na stránkách manažera emise www.itbank.cz.

V papírové podobě bude dostupný u emitenta, v centrále Banky i v jejich pobočkách. Výroční zpráva a finanční výkazy emitenta jsou k dispozici u emitenta. Podrobnější informace o výhodách, rizicích a dalších podstatných okolnostech týkajících se dluhopisů poskytnou na žádost rovněž pracovníci Banky.

Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že tento dokument může obsahovat informace týkající se investičních nástrojů nebo emitentů, u kterých má Banka nebo některý ze subjektů, který se podílí na přípravě tohoto sdělení, své vlastní zájmy, zejména má přímou či nepřímou účast na těchto subjektech nebo provádí operace s investičními nástroji týkajícími se těchto subjektů. Banka upozorňuje, že Banka u daného investičního nástroje vystupuje jako tvůrce trhu. Pravidla pro řízení střetu zájmů upravující postupy pro řízení střetu zájmů při činnosti Banky jakožto tvůrce trhu jsou zveřejněna na internetových stránkách Banky.

V případě poskytnutí služby upisování a umístování investičních nástrojů může Banka po ukončení úpisu dluhopisů od emitenta obdržet odměnu za umístování investičních nástrojů. Výše odměny je určena procentuální sazbou z celkového objemu investic do těchto investičních nástrojů zprostředkovaných Bankou. Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů pak může Banka po ukončení úpisu vyplatit svým smluvním partnerům (zprostředkovatelům) provizi z objemu zprostředkovaných investic, a to ve výši nepřevyšující odměny Banky.

Banka poskytuje k této emisi službu umístění se závazkem upsání.

Obecné informace o pobídkách ve vztahu k poskytování investičních služeb Bankou jsou zveřejněny na internetových stránkách Banky www.itbank.cz.

Tento dokument je aktualizován ke dni 30. 9. 2022 a Banka je oprávněna jej kdykoli změnit.