

# Dluhopisy NUPEH CZ 5,90/25

## Základní parametry

<b>Emitent</b>	NUPEH CZ s.r.o.
<b>Administrátor, Kotační agent, Manažer, Agent pro zajištění</b>	J&T Banka, a.s.
<b>Aranžér emise</b>	J&T IB and Capital Markets, a.s.
<b>Název dluhopisu</b>	NUPEH CZ 5,90/25
<b>ISIN</b>	CZ0003524795
<b>Celkový objem emise</b>	1 050 000 000 CZK
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu</b>	10 000 CZK
<b>Úrok</b>	5,9 %
<b>Výplata úroku</b>	Pololetně (vždy 30. 4. a 30. 10.)
<b>Měna emise</b>	CZK
<b>Emisní kurs</b>	100 %
<b>Datum emise dluhopisů</b>	30. 10. 2020
<b>Upisovací lhůta</b>	Od 30. 10. 2020 do 30. 10. 2021
<b>Splatnost dluhopisů</b>	30. 10. 2025
<b>Call opce</b>	Ano, od prvního dne od Data emise
<b>Status</b>	Seniorní, zajištěné Finanční zárukou New Ukraine PE Holding Limited a zástavou
<b>Forma cenného papíru</b>	Na doručitele
<b>Podoba cenného papíru</b>	Zaknihované
<b>Kotace</b>	BCPP
<b>Kovenanty</b>	Ano, viz "Informace o emisi"
<b>Cílový trh</b>	Informace na str. 2

## Informace o Emisi

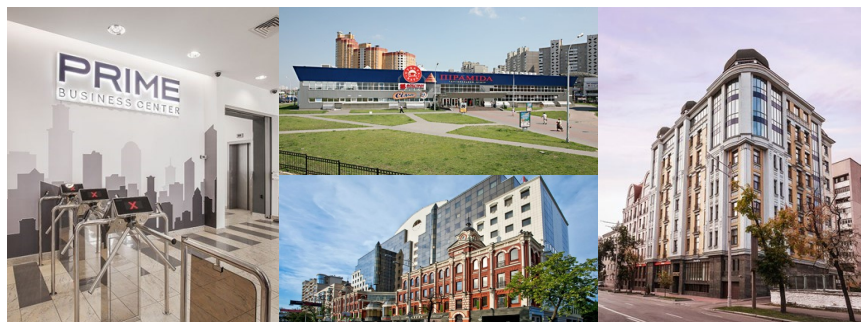
NUPEH CZ s.r.o. vydává pětileté dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,9 % p. a. Výplata úroku probíhá pololetně. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 CZK, předpokládaná celková nominální hodnota emise je 700 000 000 CZK s možností navýšení na 1 050 000 000 CZK, čehož emitent využije.

Emitent má právo dluhopisy předčasně splatit od prvního dne po datu emise. V takovém případě má investor nárok na mimořádný úrokový výnos v rozmezí 5 % až 0 % dle okamžiku splacení. V prospektu jsou uvedeny i podmínky, za kterých mohou požadovat předčasné splacení investoři. Jedná se o situace porušení povinností plynoucích z Prospektu („Event of Default“). Dluhopisy se dále stanou předčasně splatnými při změně kontroly nad Ručitelem (jak je definováno v Prospektu) či úplném splacení juniorního, dluhopisům podřízeného, úvěru poskytnutého Ručitelem J&T Bankou.

Čistý výtěžek emise poskytne Emitent formou vnitroskupinového úvěru Ručiteli, který prostředky použije na výplaty dividend.

Emise je zajištěna finanční zárukou Ručitele do výše 1 750 000 000 CZK a dále jsou závazky Emitenta z dluhopisů a Ručitele z finanční záruky zajištěny (i) zástavou všech (pěti) nemovitostí ve vlastnictví Ručitele (resp. jeho dceřiných společností), (ii) zástavou 100 % podílů společností vlastnicích tyto nemovitosti a 100 % podílu na Emitentovi, (iii) zástavou všech půjček od Ručitele do těchto společností a půjčky Emitenta Ručiteli, a (iv) zástavou pohledávek z bankovních účtů výše uvedených společností.

Emitent a skupina Ručitele jsou vázání omezeními v oblasti dalšího zadlužování, zřizování zástav, transakcí s propojenými osobami, výplaty dividend a obecně nakládání s majetkem. Emitent se zavazuje, že hodnota Loan to Value (LTV) (jak je definováno v Prospektu) nepřekročí 40 %.



## Popis Emitenta

Dluhopisy vydává NUPEH CZ s. r. o, společnost založená za účelem emise Dluhopisů, 100% vlastněná Ručitelem emise. Tím je holdingová společnost New Ukraine PE Holding Limited (NUPEH), podnikající podle kyberského práva.

NUPEH byl založen v roce 2016, má následující akcionáře: Dragon Capital Investments Limited (17 %) a Dragon Capital New Ukraine Fund L.P. (36 %) - obě společnosti jsou ovládané panem Tomášem Fialou, dále Ukrainian Redevelopment Fund L.P. (15 %) a Sky Mundi S.A. R.L. (32 %), společnosti ovládané americkými vlastníky.

Holding NUPEH aktuálně vlastní a spravuje prostřednictvím jím 100% vlastněných

dceřiných společností pět komerčních nemovitostí v Kyjevě a jeho okolí. Jedná se o nákupní centrum Piramida v Kyjevě, logistické areály East Gate Logistic a rozsáhlejší West Gate Logistic poblíž Kyjeva a dvě moderní kancelářské budovy Eurasia a Prime v obchodním srdci Kyjeva. Celková hodnota těchto nemovitostí k datu 31. prosince 2020 byla společností CBRE stanovena na 172,9 mil. USD. Zdrojem příjmu pro NUPEH jsou zisky plynoucí z pronájmů výše uvedených nemovitostí. Za rok 2020 činil čistý provozní příjem (*Net Operating Income* či *NOI*)<sup>(1)</sup> z těchto nemovitostí 20,4 mil. USD, k 31. prosinci 2020 byla jejich celková obsazenost 95,0 %.

<sup>(1)</sup> NOI je vypočítán z auditovaných fin. výkazů těchto dceřiných společností jako příjem z provozní činnosti upravený o přecenění (*fair value* (loss)/gain) investičních nemovitostí

Detailní informace k povinnostem a závazkům Emitenta jsou definovány v Prospektu. Prospekt emise dluhopisů naleznete na stránce: [www.itbank.cz](http://www.itbank.cz). Ten je společně s finančními výkazy a dokumenty, na které se vztahují k informační povinnost, zveřejněn i na stránce emitenta: [nupeh-cz.com](http://nupeh-cz.com)

Emise je vydána podle českého práva. Prospekt je vyhotoven pro účely veřejné nabídky v České republice a po případné notifikaci i ve Slovenské republice. Emitent požádal o přijetí dluhopisu k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

### **Dluhopis - cenný papír s pevným výnosem**

Dluhopis představuje povinnost Emitenta splatit dlužnou částku a úroky z ní za podmínek a v termínu stanovené emisními podmínkami dluhopisu. Dluhopis vyplácí obvykle úroky (kupóny) v pravidelných intervalech. Splatnost jistiny dluhopisu při jeho vydání bývá delší než jeden rok, a běžné jsou například státní dluhopisy s dobou do splatnosti třicet let.

### **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 6. Doporučený

investiční horizont odpovídá splatnosti dluhopisu, tj. do 5 let. V negativním cílovém trhu investičního nástroje se nachází 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 informační 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 stránkách [www.itbank.cz](http://www.itbank.cz). Ten je společně s finančními výkazy a dokumenty, na které se vztahují k informační povinnosti, zveřejněn i na stránce emitenta: [nupeh-cz.com](http://nupeh-cz.com) a v papírové podobě bude dostupný na centrále Banky i na jejích pobočkách. 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.

Obecné informace o pobídkách ve vztahu k poskytování investičních služeb Bankou jsou zveřejněny na internetových stránkách Banky [www.itbank.cz](http://www.itbank.cz).

Tento dokument je aktualizován ke dni 1. 3. 2022 a Banka je oprávněna jej kdykoli změnit.