

# Dluhopisy FRAT. FUNDS 5,25/26

## Informace o emisi

od 8. dubna nabízí J&T Banka pětileté, částečně zajištěné seniorní dluhopisy společnosti Fraternity Funds SICAV p.l.c., která dluhopisy vydává na účet svého podfondu Real Estate Funds. Dluhopisy nesou ročně vyplácený kupón ve výši 5,25 % p. a. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 CZK. Plánovaný objem emise je 400 000 000 CZK. Emitent má možnost objem navýšit až na 600 000 000 CZK. Datum emise je stanoven na 21. 4. 2021.

## Hlavní výhody investice

- ◆ Dluhopisy – atraktivní výnos na nízkoriziková aktiva
- ◆ Trh komerčních nemovitostí a rezidenční trh v Praze
- ◆ Rezistence vůči dopadům pandemie, stabilní predikovatelné cashflow
- ◆ Stabilní postavení a investiční strategie
- ◆ J&T jako silný partner
- ◆ Management



## O emitentovi

Emitentem je maltská multifondová společnost Fraternity Funds SICAV p.l.c. (Fond), která vydává dluhopisy na účet svého podfondu Real Estate Funds. Investičním cílem tohoto podfondu je dosahovat kapitálového zhodnocení primárně investicemi do projektových společností vlastnících nemovitosti v České republice a případně na Slovensku. Prostřednictvím této emise tak podfond získá do svého portfolia nemovitost na Václavském náměstí v centru Prahy. Hlavními nájemci jsou EXPOBANK, Česko-německá obchodní a průmyslová komora nebo společnost AmRest. Akcie Fondu vlastní pan Michal Kosáč a společnost Fraternity Capital Limited. Konečným vlastníkem na Malte sídlící Fraternity Capital Limited je pan Michal Kosáč.

Účel emise: Výtěžek emise bude použit na splacení 50 % podílu (246 500 000 CZK) Emitenta ve společnosti TD Beta, s. r. o., která vlastní budovu na Václavském náměstí. Druhou polovinu společnosti musí Emitent nabýt do 30. 6. 2021. Prostředky z emise Emitent také zapůjčí dceřiné společnosti TD Beta, s.r.o. a společnosti Fraterniti Capital s.r.o. na restrukturalizaci jejich financování. Detailní informace o Emitentovi a emisi naleznete v Prospektu dluhopisu, v Infoluistu, a také v prezentaci emitenta. Doporučujeme Vám se s těmito materiály seznámit. Předejte prosíme Klientům, kterým budete dluhopis nabízet.

## Parametry dluhopisů:

Název	FRAT. FUNDS 5,25/26
ISIN	CZ0000001367
Úroková sazba	5,25 % p. a
Výplata výnosu	Ročně (vždy 21. 4.)
Celkový objem emise	400 000 000 CZK s možností navýšení na 600 000 000 CZK
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10 000 CZK
Datum emise	21. 4. 2021
Emisní kurs	100 %
Upisovací lhůta	Od 8. 4. 2021 do 31. 3. 2022
Splatnost dluhopisů	21. 4. 2026
Call opce	Ano, nejdříve 2 roky od data emise
Kotace	BCPP
Status	Seniorní, částečně zajištěné nemovitosti a pozemkem v Hellichově ulici (cca 42 % emise)
Forma cenného papíru	Na doručitele
Podoba cenného papíru	Zaknihované
Kovenanty	Ano

## Cílový trh:

- ♦ Typ klienta: neprofesionální investor, profesionální investor, způsobila protistrana
- ♦ Znalosti a zkušenosti: informovaný investor, pokročilý investor
- ♦ Investiční cíl: ochrana i růst
- ♦ Investiční horizont: střednědobý, odpovídá výstupu investičního dotazníku klienta 3–5 let a delší
- ♦ Schopnost nést ztráty: dluhopis je určen pouze pro klienty, kteří jsou schopni nést ztrátu investice
- ♦ Tolerance snášet riziko: medium – na úrovni SRI 4, odpovídá výstupu z investičního dotazníku klienta v hodnotě „4“ a výše.

Cenný papír Banka nemůže prodat klientům, kteří nejsou schopni nést ztrátu. Tito klienti se nachází v negativním cílovém trhu.

## Komu můžete dluhopisy nabídnout?

- ♦ Klientům s českými smlouvami J&T Bank: Rámcová smlouva – Investiční účet, Komisionářská smlouva – Tradingový účet, segmentů Klientské centrum a Privátní bankovnictví, včetně klientů externího prodeje.
- ♦ Pouze těm klientům, jejichž investiční profil je v souladu s cílovým trhem investičního nástroje.

# Investment Highlights

**Investiční příležitost – seniorní, částečně zajištěné pětileté dluhopisy Fraternity Funds SICAV jednající na účet svého podfondu Real Estate Funds, s výnosem 5,25 % p. a. v objemu 400 000 000 CZK.**

Emitent touto emisí dává příležitost klientům J&T investovat do nemovitostí nacházejících se v atraktivním centru Prahy, jež nesou stabilní příjmy z dlouhodobých pronájmů (zatím budova na Václavském náměstí).

## Dluhopisy – atraktivní výnos na nízkoriziková aktiva

- ♦ Dluhopisy jsou částečně zajištěné – nemovitosti na Kampě (luxusní rezidenční vila ve vlastnictví New A.R.), podíly ve společnosti New A.R., pohledávkou za poskytnutí zárukou Fraternity Cap. (100 % vlastníkem New A.R.) a vázaným účtem.
- ♦ Fond má dále povinnost udržovat LTV maximálně na úrovni 80 % (poměr součtu čisté zadluženosti emitenta a TD Bety vůči součtu tržní hodnoty nemovitosti na Václavském náměstí a poskytnuté zárukou)
- ♦ LTV covenant (při upsání celého předpokládaného objemu emise) je na úrovni 75 %
- ♦ Očekávání trhu jsou, že valuace aktiv v centru Prahy bude růst

## Trh komerčních nemovitostí a rezidenční trh v Praze

- ♦ Ceny nemovitostí v Praze, a především v jejím centru za posledních 10 let vrostly o více jak 50 %.
- ♦ Obě nemovitosti jsou na prestižních adresách - Václavské náměstí a Kampa a mají zajištěný stabilní příjem z nájmů.
- ♦ Stav nemovitosti – v roce 1999 prošla tato historická budova kompletní renovací a v roce 2018 došlo ještě k rekonstrukci interiéru. Budova nevyžaduje po delší dobu významnější investice pro udržení hodnoty a schopnosti pronajímat své prostory.

## Rezistence vůči dopadům pandemie, stabilní predikovatelné cashflow

- ♦ Riziko dopadů pandemie je velmi nízké. Budova na Václavském náměstí je ze 100 % obsazena (mezi největší nájemce patří Expobank, Česko-německá obchod. a prům. komora, AmRest, Alfery a Pharmexon) a prozatím nejsou evidovány žádné žádosti o prodloužení splatnosti nájemného.
- ♦ Nemovitosti v centru Prahy jsou antocyklické v době ekonomické recese.

## Stabilní postavení a investiční strategie

- ♦ Emitent je investiční fond profesionálních investorů na Maltě, kde působí jako regulovaný subjekt formy SICAV (licencovaný a regulovaný Úřadem Malty pro finanční služby).
- ♦ Maltská jurisdikce byla a je historicky stabilní a poptávané prostředí pro existenci těchto fondů.
- ♦ Investičním cílem je investování do nemovitostí prostřednictvím společností vlastníců nemovitosti v ČR:
- ♦ TD BETA s.r.o. – historická administrativní budova na Václavském náměstí.

## J&T jako silný partner

- ♦ J&T spolupracuje se společností a jejími klíčovými osobami i na jiných projektech:
- ♦ J&T Banka se podílela na vydání již dvou emisí dluhopisů investičního fondu Alpha Quest (ČR, SR).
- ♦ v roce 2019 úspěšně předčasně splacená emise TD Gama (financování nemovitosti na Vítězné – Praha).

## Management

- ♦ Klíčoví manažeři skupiny mají dlouholeté zkušenosti ve svém oboru. Investicím v oblasti nemovitostí se věnují již řadu let. Úspěšně akvirovali, restrukturalizovali a exitovali projekt na „Vítězné“.
- ♦ Pan Michal Kosáč (konečný vlastník všech zakladatelských a investičních akcií a člen investičního výboru) se zabývá správou a řízením investičních fondů již řadu let. Jeho primární odpovědnost spočívá ve vytváření investičních strategií. Současně je také členem jiných investičních fondů, a to nejen na Maltě.

## Časté dotazy:

- ♦ **Předčasná splatnost z rozhodnutí emitenta (call opce)** – od 2. výročí emise, možnost předčasně splatit emisi a investor má nárok na splacení jistiny, naběhlého AÚV a mimořádnou prémie ve výši 0,75 až 1,25 % v závislosti na zbývající době do konečné splatnosti.
- ♦ **Předčasná splatnost při nedosažení minimální výše Emise** (400 mil. CZK) – pokud nebude emise upsána v průběhu upisovací lhůty, má investor nárok na splacení jistiny a naběhlého AÚV (bez prémie).
- ♦ **Předčasná splatnost v případech porušení** (mj. obsahuje i případ, kdy nedojde k převodu zbývajících 50 % podílu TD Beta do 30/6/2021) – investor má nárok na splacení jistiny a naběhlého AÚV (bez prémie).
- ♦ **Předčasná splatnost v případě prodeje TD BETA** (možné kdykoliv) – investor má nárok na splacení jistiny, naběhlého AÚV a mimořádnou prémie ve výši 0,75 až 1,25 % v závislosti na zbývající době do konečné splatnosti.
- ♦ **Právo prodeje při změně ovládání (put opce)** – tj. pokud pan Michal Kosáč přestane být členem investičního výboru, má investor nárok na odkup jistiny, naběhlého AÚV a mimořádnou prémie ve výši 1 %.

## Podmínky přijímání pokynů pro ČR

Pokyny pro nákup k datu emise za limitní cenu 100 % bez AUV – tj. s datem vypořádání 21. 4. 2021 přijímáme:

- ♦ Od 8. 4. 2021 do 20. 4. 2021, 14:00 hodin. Pokud dojde v období pro podávání objednávek k situaci, že poptávka se bude velmi blížit upisovanému objemu, přijímání objednávek může Banka ukončit dříve než 20. 4. 2021.
- ♦ Za validní pokyn je považován takový, který je krytý penězi
- ♦ Při nákupu se uplatňuje poplatek za zprostředkování obchodů s dluhopisy dle příslušného sazebníku (0,15 %, **minimálně 2 000 CZK**), s obchodem může být spojen i náklad v souvislosti s evidencí cenného papíru v CDGP
- ♦ **Formy přijímání pokynů** jsou prostřednictvím: elektronické bankovnictví, pokyny na formuláři Banky, osobně prostřednictvím Operátorské konzole, telefonické pokyny (relevantní klienti).
- ♦ Všechny pokyny přijaté prostřednictvím elektronického bankovnictví v období od 8. 4. 2021 do 20. 4. 2021 se považují za účinné ke dni emise, tj. 21. 4. 2021. Připomínáme, že pokyny podané prostřednictvím elektronického bankovnictví – investiční účet musí být kryté penězi již při podání pokynu.  
Do poznámky napište: „Nákup na datum emise“

Po přijetí dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh (po 21. 4. 2021) bude Banka realizovat pokyny za tržní cenu s příslušným AUV.

### Dokumenty ke stažení

- ♦ [Infolist CZ](#)
- ♦ [Prospekt](#)
- ♦ [Prezentace CZ](#)
- ♦ [Investment Highlights](#)

Všechny uvedené dokumenty naleznete také na Intranetu v sekci: Informace ze skupiny > Obchod > Produkty > Dluhopisy

[Dluhopis ke stažení](#)