

Dluhopisy ROHAN FIN. 0,00/29

Základní parametry

Emitent	Rohan financing s.r.o.
Ručitel	Rohan financing s.r.o.
Administrátor, Kotační agent	J&T BANKA, a.s.
Aranžér emise	J&T IB and Capital Markets, a.s.
Název dluhopisu	ROHAN FIN. 0,00/29
ISIN	CZ0003576480
Celkový objem emise	1,05 miliardy CZK
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10 000 CZK
Výnos do splatnosti k datu emise	6,35 % p. a.
Výplata úroku	Při splatnosti
Měna emise	CZK
Emisní kurs	77,24 %
Datum emise dluhopisů	7. 10. 2025
Splatnost dluhopisů	17. 12. 2029
Upisovací lhůta	od 15. 9. 2025 do 25. 11. 2025
Call opce	Ano, nejdříve po 1. roce od data emise
Status	Seniorní, zajištěné
Dluhopisy vydané jako	Zaknihované cenné papíry
Kotace	BCPP
Finanční kovenanty	Ano, LTV nižší než 80 %
Závazky Emitenta	Ano, viz „Informace o emisí“
Cílový trh	Informace na str. 2

Informace o emitentovi

Emitentem dluhopisů je společnost Rohan financing s.r.o., jejímž 100 % akcionářem je společnost J&T REAL ESTATE CR LIMITED. V realitním developementu v Česku působí skupina od roku 2008. Aktivně se podílí na urbanistickém rozvoji nejen Prahy, Brna, ale i dalších českých měst. Zejména v oblasti Karlína skupina výrazně přispívá k proměně v jednu z nejatraktivnějších moderních částí metropole. V přípravě má skupina aktuálně developerské projekty za více než 30 miliard korun. K těm nejrozsáhlejším patří vedle městské čtvrti Nový Rohan také multifunkční čtvrtí Trio Brno nebo rezidenční projekt Archa Smíchov.

Projekt Nový Rohan je unikátní svojí neopakovatelnou lokalitou v centru Prahy a zároveň u Vltavy, vedle cyklostezky a budoucího metropolitního parku Maniny. Společnost J&T REAL ESTATE (JTRE) vybuduje na čtyřech hektarech Rohanského ostrova celkem 147 tisíc hrubých podlažních ploch bytů, kanceláří, maloobchodních ploch i prostor pro služby a občanskou vybavenost. Celková



předpokládaná výše investice dosáhne 15 miliard korun. Zahájení výstavby započalo na začátku roku 2025. 90 % bytů bylo prodáno ještě před začátkem stavby.

Informace o emisí

Rohan financing s.r.o. emituje ve 2. emisí v rámci dluhopisového programu pětileté bezkupónové dluhopisy se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu 10 000 CZK. Celková jmenovitá hodnota emise je 1,05 mld CZK. Výnos do splatnosti je 6,35 % p. a. Výtěžek z emise dluhopisů plánuje Emitent využít na úhradu nákladů spojených s financováním, developementem, výstavbou a prodejem jednotlivých fází v rámci developerského projektu Nový Rohan. Emise je zajištěná mimo jiného záložním právem na obchodním podílu v Emitentovi a samotnými nemovitostmi 1. etapy Nového Rohanu.

Emitent se v prospektu zavazuje k dodržování LTV kovevantu ve výši 80 %. Detailní informace o povinnostech a závazcích Emitenta jsou uvedeny v Prospektu programu a v Konečných podmínkách 2. emise. Emise je vydána podle českého práva a bude nabízena formou veřejné nabídky v České republice. Emitent požádal o přijetí dluhopisu k obchodování na Burze cenných papírů v Praze.

Upozornění

Seznamte se, prosím, se Základním prospektem a Konečnými podmínkami dluhopisu, které naleznete na webových stránkách J&T BANKY. Prospekt podléhá formálnímu schválení ČNB. Toto schválení ze strany regulátora neznamena podporu, či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v Základním prospektu dluhopisu, ani tvrzení či schválení kvality dluhopisů, nýbrž pouze jako potvrzení splnění právních náležitostí Základního prospektu.

Bezkupónový dluhopis – cenný papír s pevným výnosem

Dluhopis představuje závazek emitenta splatit dlužnou částku a úroky z ní za podmínek a v termínu stanoveném emisními podmínkami dluhopisu. V případě bezkupónového dluhopisu, který je vydán s diskontem k nominální hodnotě dluhopisu, nejsou investorovi v pravidelných intervalech vypláceny žádné úroky, ale výnos vzniká z rozdílu mezi emisním kurzem a kurzem při splatnosti.

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. 5 let. V negativním cílovém trhu investičního nástroje se nacházejí investoři, kteří nejsou schopni nést žádnou ztrátu vložených prostředků, případně jsou dle svého investičního profilu zcela bez znalostí.

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 Základní prospekt a Konečné podmínky. Banka investory vyzývá, aby se se Základním prospektem a Konečnými podmínkami seznámili. Základní prospekt a Konečné podmínky emitenta jsou k dispozici na webových stránkách emitenta na www.novyrohan.cz/dluhopisy nebo na stránkách manažera emise: www.jtbank.cz.

V papírové podobě budou Základní prospekt a Konečné podmínky dostupné u Emitenta, v centrále Banky i v jejích pobočkách. Výroční zprávy 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 umisťování investičních nástrojů může Banka po ukončení úpisu dluhopisů od emitenta obdržet odměnu za umisťování 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.jtbank.cz. Tento dokument je aktualizován ke dni 15. 9. 2025 a Banka je oprávněna jej kdykoli změnit.