

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Europacity Berlín finco s.r.o., IČO: 231 40 305, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 422068 („**Emitent**“), zřídila v souladu s českým právem nabídkový program dluhopisů („**Dluhopisový program**“ a společné emisní podmínky Dluhopisového programu „**Společné emisní podmínky**“).

Základní prospekt Emitenta obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím České národní banky čj.: 2025/070449/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2025/00292/CNB/653 ze dne 17. 6. 2025, které nabylo právní moci dne 18. 6. 2025 („**Základní prospekt**“). Emitent požádal Českou národní banku, aby poskytla Národní bance Slovenska osvědčení o schválení Základního prospektu potvrzující, že Základní prospekt byl vyhotoven s v souladu s právem Evropské unie, za účelem veřejné nabídky Dluhopisů i na území Slovenské republiky.

Tyto druhé konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují společně se Základním prospektem kompletní prospekt níže specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“; „**Emise**“). Informace uvedené v těchto Konečných podmínkách tvoří náležitosti prospektu Dluhopisů v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, které nejsou součástí Základního prospektu, a obsahově odpovídají požadavkům stanoveným § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech na doplněk Dluhopisového programu.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta, a byly v souladu s právními předpisy uloženy u České národní banky.

Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu označené jako „**RIZIKOVÉ FAKTORY**“.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 30. 7. 2025 („**Datum Konečných podmínek**“) a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů, přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě než je Slovensko a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu a oznámení Konečných podmínek České národní bance a oznámení Základního prospektu a oznámení Konečných podmínek Slovenské národní bance.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, **Europacity Berlín finco s.r.o.**, IČO: 231 40 305, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 422068.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

K Datu Konečných podmínek

Za **Europacity Berlín finco s.r.o.**



Jméno: Drahoslava Beránková

Pozice: jednatel

SHRNUTÍ

1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající rozdílu jmenovité hodnoty a Emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Základním prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Základního prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Základního prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Základního prospektu pouze v případě, že je shrnutí Základního prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu, nebo že shrnutí Základního prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Základního prospektu neobsahuje informace uvedené v článku 7 Nařízení o prospektu.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. , se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 („ Centrální depozitář “) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003575326 a zkrácený název Emise „EUROPACITY 0,00/30“.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost Europacity Berlín finco s.r.o. , IČO: 231 40 305, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 422068
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je: J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842 („J&T BANKA“). V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze a v případě veřejné nabídky ve Slovenské republice prostřednictvím své pobočky, J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, LEI: 097900BHFR0000075034, zapsaná v Obchodním registru vedeném Městským soudem Bratislava III, oddíl Po, vložka č. 1320/B. Manažera je možné kontaktovat (i) v případě veřejné nabídky v České republice na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz, (ii) v případě veřejné nabídky ve Slovenské republice na telefonním čísle +421 259 418 111 nebo prostřednictvím emailové adresy info@jtbanka.sk. Emitent prostřednictvím kotečního agenta požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 29. 8. 2025. Kotečním agentem je J&T BANKA, a.s. („Koteční agent“), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt	Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Základního prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/070449/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2025/00292/CNB/653 ze dne 17. 6. 2025, které nabylo právní moci dne 18. 6. 2025.

2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace, IČO, LEI a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00, Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 407033, IČO: 218 25 807, LEI 315700PIUV9BBTCKJW88. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o obchodních korporacích“), zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování Projektové společnosti (jak je tento pojem definován níže) ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Emitent žádné další činnosti nevykonává.
Společníci Emitenta	Emitent je 100% dceřinou společností QH Holdco II GmbH & Co KG, reg. č. HRA 56378 B, se sídlem Lisa-Fittko-Str. 7, 10557 Berlin, Německo („Holdingová společnost“). Komplementářem Holdingové společnosti je Komplementář skupiny emitenta, tj. QH Verwaltungs IV GmbH, se sídlem Lisa-Fittko-Str. 7, 10557 Berlin, HRB 214689. Komanditistou a jediným společníkem Komplementáře skupiny emitenta je pak QH Ensembles Sarl, kterou prostřednictvím dalších osob ovládá společně: (i) PIETER ANTONIE SELMAN, narozen 7. 3. 1978, bytem 500-538 Warsaw, Wilcza 5, Polská republika, a (ii) Peter Korbačka, narozen 14. 12. 1970, bytem Dvořákovo nábřeží 7571/8A, Bratislava 811 02. Skupinu emitenta tvoří Emitent, Holdingová společnost, Komplementář skupiny emitenta a veškeré osoby ovládané Holdingovou společností a/nebo Komplementářem skupiny emitenta, kromě Emitenta („Projektové společnosti“), tj. k datu vyhotovení Základního prospektu: (i) QH Development 2 GmbH & Co KG, (ii) QH Development 6 GmbH & Co KG, (iii) QH Development 7 GmbH & Co KG a (iv) QH Development 8 GmbH & Co KG („Skupina emitenta“).
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jednatel společnosti, tj. Drahoslava Beránková.
Auditor Emitenta	CLA Audit s.r.o. , IČO: 631 45 871, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo osvědčení KAČR č. 271.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulka uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta: <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)</th></tr> <tr> <td>Zisk před zdaněním</td><td>0</td></tr> <tr> <th colspan="2">Rozvaha (v tis. Kč)</th></tr> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky a krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)</td><td>(10)</td></tr> <tr> <th colspan="2">Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)</th></tr> <tr> <td>Čisté peněžní prostředky použité v provozní činnosti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok plynoucí z financování</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Čisté peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</td><td>0</td></tr> </table> Emitent vyhotovil zahajovací rozvahu ke dni 2. 4. 2025, která byla vypracována v souladu s IFRS a ověřena auditorem s výrokem „bez výhrad“.	Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)		Zisk před zdaněním	0	Rozvaha (v tis. Kč)		Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky a krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	(10)	Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)		Čisté peněžní prostředky použité v provozní činnosti	0	Čistý peněžní tok plynoucí z financování	0	Čisté peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0
Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)																	
Zisk před zdaněním	0																
Rozvaha (v tis. Kč)																	
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky a krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	(10)																
Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)																	
Čisté peněžní prostředky použité v provozní činnosti	0																
Čistý peněžní tok plynoucí z financování	0																
Čisté peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0																

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Hlavním investičním záměrem Skupiny emitenta je development, výstavba, provoz a prodej nemovitostního projektu, a to komplexu Europacity Ensembles v Berlíně, a to v části města označované jako Europacity („Projekt“), přičemž Projekt je k Datu prospektu kompletně dokončen, vyjma vybavení části neobsazených kanceláří a obchodních prostor. S touto uvažovanou činností jsou spojeny zejména následující rizikové faktory. Cenové riziko: Hospodářské výsledky Skupiny emitenta jsou zprostředkováně závislé na výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného v Berlíně. Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor: Skupina emitenta působí především v oblasti developmentu, správy nemovitostí a realitního trhu v Berlíně, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Pro Skupinu emitenta je primárním rizikem souvisejícím s konkurencí případná rostoucí míra neobsazenosti. V rámci Projektu Skupina emitenta provozuje nemovitosti, které jsou určeny pro (i) provoz ubytovacích služeb, (ii) rezidenční bydlení, (iii) užívání jako kancelářské prostory, (iv) provoz retailového prodeje (v) provoz gastronomických služeb, (vi) komunitních služeb, (vii) mateřských škol a (viii) provoz garáží. Měnící se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných druhů nemovitostí a mohou také vyvolat nutnost nákladných investic do těchto nemovitostí za účelem zvýšení jejich atraktivity pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaté s pronajatostí nemovitostí a s výší nájemného. Právní a regulační rizika: (i) Riziko regulace nájemného v Berlíně, tj. riziko zavedení zákona o zmrazení nájmu, (ii) Riziko spojené s cenovými stropy, tj. riziko zavedení cenových stropů nájemného nebo zvyšování nájemného, a (iii) Riziko Emitenta vyplývající ze soudních sporů iniciovaných městem Berlín, tj. rizika prohry v soudním řízení vedeném na základě žaloby jménem berlínského městského zastupitelstva v souvislosti s povinností výstavby a provozování dotovaného nájemního bydlení.
--	---

3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	Zaknihované dluhopisy s výnosem na bázi diskontu v celkové jmenovité hodnotě Emise 50.000.000 EUR, která může být navýšena až na 75.000.000 EUR, splatné v roce 2030, ISIN CZ0003575326. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen zkrácený název Emise „EUROPACITY 0,00/30“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1.000 EUR. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je při předpokládaném objemu 50.000 kusů, a při nejvyšším možném navýšení 75.000 kusů. Datum emise je 29. 8. 2025 a Den konečné splatnosti je 29. 8. 2030. Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.
Měna Dluhopisů	Euro (EUR)
Popis právních spojení s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Společné emisní podmínky a Konečné podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, respektive Diskontované hodnoty ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Společnými emisními podmínkami. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů. Počínaje uplynutím 1. roku od Data emise (včetně) má Emitent právo (i) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti; nebo (ii) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (částečně), a to na základě oznámení o předčasném splacení řádně oznámeného

	Vlastníkům Dluhopisů v souladu se Společnými emisními podmínkami a to vždy k nejbližšímu 20. dni kalendářního měsíce který nastane po uplynutí alespoň 40 dnů od tohoto oznámení. Emitent je v Den předčasné splatnosti dluhopisů povinen splatit Diskontovanou hodnotu (nebo její část) a mimořádný úrokový výnos Dluhopisu („Mimořádný úrokový výnos dluhopisu“). Mimořádný úrokový výnos dluhopisu odpovídá částce stanovené jako Diskontní sazba násobená 1/60 z počtu celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů do Dne konečné splatnosti, násobená Diskontovanou hodnotou ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Mimořádný úrokový výnos dluhopisu je součástí částky vyplacené při předčasném splacení Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Mimořádný úrokový výnos dluhopisu představuje výnos Dluhopisu, který je určený rozdílem mezi částkou vyplacenou při předčasném splacení Dluhopisu a jeho emisním kurzem.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně Emise dluhopisů stejně.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho Emisním kurzem.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	---

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Za Dluhopisy není poskytnuta záruka.
--------------------------------------	--------------------------------------

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: Riziko nesplacení: Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Riziko týkající se Zajištění v podobě zástavy podílu Emitenta: Hodnota Zajištění v podobě zástavy podílu v Emitentovi bude závislá na hodnotě závodu Emitenta. Z ekonomického pohledu tedy plní svoji funkci zajištění pouze tehdy, pokud Emitent nebude schopen plnit své dluhy z Dluhopisů v situaci, kdy hodnota jeho závodu je stále dostatečná k jejich uspokojení. Riziko týkající se Zajištění v podobě zástavy pohledávky Emitenta: Hodnota Zajištění v podobě zástavy pohledávek ze Smlouvy o vnitroskupinovém úvěru bude závislá na hodnotě závodu dlužníka ze Smlouvy o vnitroskupinovém úvěru, tj. Holdingové společnosti. Holdingová společnost přitom bude mít pouze podíly v Projektových společnostech. Hodnota tohoto Zajištění tedy závisí na pokračující činnosti a platební schopnosti Skupiny emitenta. Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění: Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze zajištění. Žádný Vlastník dluhopisů nebude oprávněn uplatňovat tato práva samostatně.
---	--

4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice a na Slovensku. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy.
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 4. 8. 2025 do 18. 6. 2026.
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.
Plán distribuce Dluhopisů	Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a Slovensku a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Investoři v České republice a Slovensku budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů („Objednávka“). Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy v rámci veřejné nabídky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat. Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise odpovídá 75,61 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Kupní cena za Dluhopisy vydané (v tranších) po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. Po Datu emise bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování vždy určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu, respektive kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos (bude-li to relevantní). Manažer na internetových stránkách www.jtbank.cz v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka „Europacity Berlín finco s.r.o.“, zveřejňuje aktuální výši Emisního kurzu.

Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů nepřevýší 2,0 % z celkové jmenovité hodnoty Emise, tj. přibližně 1.000.000 EUR (v případě vydání v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise), nebo 1.500.000 EUR (v případě vydání v maximálně navýšené celkové jmenovité hodnotě Emise). V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky: i) <u>v České republice</u>: dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu Konečných podmínek činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč, (ii) <u>ve Slovenské republice</u>: k datu obchodu podle aktuálního sazebníku slovenské pobočky Manažera zveřejněného na internetové stránce www.jtbanka.sk v části <i>Užitočné informácie</i> pododkaz <i>Sadzobník poplatkov</i> pod odkazem <i>Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby podnikatelia</i>, účinný od 6. 6. 2025 a <i>Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia</i>, účinný od 6. 6. 2025. k Datu Konečných podmínek činí poplatky 0,6 % objemu transakce, minimálně 3 EUR. Poplatek za transakci na jiný účet, než účet zákazníka (držitel'ský účet) je stanoven na 1,00 %, minimálně však na částku 400 EUR. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. Poplatky účtované dalšími vybranými finančními zprostředkovateli, kterým Emitent udělil souhlas k použití Základní prospektu a Konečných podmínek a kteří v Datum konečných podmínek nejsou známi, jakož i další podmínky nabídky Dluhopisů, budou investorům poskytnuty finančním zprostředkovatelem v době uskutečnění nabídky Dluhopisů.
--	---

4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Popis osob nabízejících Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA. Manažer je banka a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o bankách“), a ZPKT.
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.

4.3 Proč jsou tyto Konečné podmínky vyhotoveny?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Čistý výtěžek každé Emise bude použit na všeobecné korporátní účely Emitenta či Projektové společnosti. Čistý výtěžek Emise pro Emitenta (při vydání celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude (i) cca 36.800.000 EUR (v případě vydání v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise), a (ii) cca 55.200.000 EUR (v případě vydání v maximálně navýšené celkové jmenovité hodnotě Emise).
Způsob umístění Dluhopisů	Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Emitentovi není, vyjma zájmů (i) Manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu a který dále působí jako Administrátor a Kotační agent a (ii) Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

PODMÍNKY EMISE

1.	ISIN, CFI, FISN Dluhopisů	CZ0003575326 DBZSGB Europacity Berl/0.0 DEB 20300829
----	----------------------------------	--

2.	Název Dluhopisů:	EUROPACITY 0,00/30
3.	Země, kde byl Základní prospekt oznámen:	Slovensko
4.	Podoba Dluhopisů	zaknihovaná
5.	Forma Dluhopisu	na doručitele
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	1.000 EUR
7.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise	50.000.000 EUR
8.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise / podmínky tohoto zvýšení:	ano s předchozím souhlasem Manažera; přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů, tj. nejvýše mohou být vydány Dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 75.000.000 EUR
9.	Předpokládaný počet Dluhopisů:	50.000 a při nejvyšším možném navýšení 75.000 kusů
10.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	Euro (EUR)
11.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány kdykoli v průběhu Emisní lhůty (Dodatečné emisní lhůty)
12.	Datum emise:	29. 8. 2025
13.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování):	4. 8. 2025 až 18. 6. 2026
14.	Dodatečná emisní lhůta	Ano
15.	Emisní kurz Dluhopisů, resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní):	75,61 % jmenovité hodnoty k datu Emise
16.	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	Nepoužije se
17.	Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:	Nepoužije se
18.	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	Použije se
	Diskontní sazba Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu:	5,75 %
	Konvence pro výpočet úroku:	30E/360
19.	Den konečné splatnosti:	29. 8. 2030
20.	Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	Ne
21.	Interní schválení Emise dluhopisů:	Vydání Emise dluhopisů schválil jednatel Emitenta dne 3. 6. 2025
22.	Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	Nepoužije se
23.	Účinnost:	30. 7. 2025

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

1.	Celková částka nabídky:	50.000.000 EUR až 75. 000.000 EUR
2.	Období, ve které bude probíhat veřejná nabídka	4. 8. 2025 až 18. 6. 2026
3.	Země, kde bude veřejná nabídka probíhat	Česká republika Slovensko
4.	Důvody nabídky a použití výnosu Emise:	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) (i) cca 36.800.000 EUR (v

		případě vydání v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise), a (ii) cca 55.200.000 EUR (v případě vydání v maximálně navýšené celkové jmenovité hodnotě Emise). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.
5.	Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.
6.	Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise:	Emitent nebude uveřejňovat žádné takové informace.

ADRESY

EMITENT

Europacity Berlín finco s.r.o.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

CLA Audit s.r.o.,
Rohanské nábřeží 721/39
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika