

Europacity Berlín finco s.r.o.

Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2025 na neomezenou dobu a v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 200.000.000 EUR

Tento dokument představuje základní prospekt („**Základní prospekt**“) pro dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě odpovídající 200.000.000 EUR vydávané jako zaknihované cenné papíry podle českého práva v rámci dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“) společností **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 (uvedené dluhopisy dále „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále „**Emitent**“; každá osoba vlastníci Dluhopis dále „**Vlastník dluhopisu**“). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“) budou dluhopisy vydávány v rámci Dluhopisového programu formou jednotlivých emisí dluhopisů („**Emise**“). Doba trvání Dluhopisového programu (během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise) není omezena.

Dluhopisy budou zajištěny zajištěné (i) zástavním právem prvního pořadí k 100% podílu v Emitentovi, a (ii) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám Emitenta ze smlouvy o úvěru, na základě níž bude Emitent moci půjčovat peněžní prostředky z Emisí dluhopisů Holdingové společnosti (jak je tento pojem definován v kapitole Společné emisní podmínky Dluhopisů tohoto Základního prospektu) („**Zajištění**“).

Základní prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu článku 3 odst. 3 Nařízení o prospektu.

Základní prospekt byl dále vyhotoven v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, 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 („**Prováděcí nařízení 2019/980**“), s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatku prospektu, oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301, a v souladu s částí čtvrtou zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí tohoto Základního prospektu je též znění společných emisních podmínek Dluhopisů, jak jsou uvedeny v kapitole „Společné emisní podmínky“ tohoto Základního prospektu („**Společné emisní podmínky**“). Pro každou konkrétní Emisi budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušnými konečnými podmínkami, které budou obsahově odpovídat požadavkům stanoveným Zákonem o dluhopisech na doplněk Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech („**Doplněk dluhopisového programu**“) a budou vypracovány v souladu s článkem 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu („**Konečné podmínky**“).

Emisní podmínky určité Emise („**Emisní podmínky**“) budou tak tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy společnost **J&T IB Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů („**Aranžér**“).

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím společnosti **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („**J&T BANKA**“ nebo „**Manažer**“).

Emitent požádá prostřednictvím společnosti J&T BANKA jako kotačního agenta o přijetí všech Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 („**BCPP**“ nebo „**Regulovaný trh BCPP**“).

Základní prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky („**Česká národní banka**“) č. j. 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. Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky, tj. Dluhopisy a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Základního prospektu. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu, avšak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů.

Dluhopisy mají být veřejně nabízeny na území České republiky. Emitent nevylučuje, že v souladu s čl. 25 Nařízení o prospektu požádá Českou národní banku, aby poskytla Národní bance Slovenska („**Národní banka 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 („**notifikace NBS**“).

Základní prospekt byl vyhotoven ke dni 13. 6. 2025 („**Datum prospektu**“). **Základní prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení Českou národní bankou, tj. do dne 18. 6. 2026. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti nebo jestliže nedošlo k naplnění podmínek podle Článku 23 Nařízení o prospektu.** Bude-li uvedeno v Konečných podmínkách, že dojde k veřejné nabídce Dluhopisů na území Slovenské republiky, Emitent požádá Českou národní banku o notifikaci schválení prospektu Národní bance Slovenska a, stanoví-li tak právní předpisy upravující veřejnou nabídku investičních cenných papírů na území Slovenské republiky, přeloží tento Základní prospekt a příslušné Konečné podmínky do příslušného jazyka.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi k Datu prospektu známy a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „**Rizikové faktory**“ Základního prospektu.

Základní prospekt, jeho případné dodatky, jakož i všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta: www.europacityensembles.cz v sekci Pro investory a dále v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 700/113a,

Karlín, 186 00 Praha 8 v pracovní dny v době od 9.00 do 14.00 hodin a na adrese Určené provozovny určené v souladu s Emisními podmínkami v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Jestliže Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na internetových stránkách uvedené nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise obsahujícího Doplněk dluhopisového programu.

Aranžér
J&T IB Capital Markets, a.s.
a
Emitent
Europacity Berlín finco s.r.o.
a
Manažer
J&T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky v České republice, případně (budete-li tak uvedeno v Konečných podmínkách některé Emise a po případné notifikaci NBS) na Slovensku a za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Základním prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích, případně Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Základním prospektu uvedeny výhradně k datu vyhotovení Základního prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Základní prospekt je nutné číst ve spojení s Konečnými podmínkami a s případnými dodatky Základního prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Základním prospektu jsou platné pouze k datu jeho vyhotovení.

Dluhy z Dluhopisů je možné uspokojit z majetku Emitenta. Žádná jiná třetí osoba (včetně České republiky či Slovenské republiky, kterékoli jejich instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizátor regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů, či záruky za ně čili přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitolách „Zdanění“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství.

Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky (případně Slovenské republiky), států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů finančního výkaznictví v platném znění schváleném v Evropské unii („IFRS“). Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v tomto Základním prospektu. Znění Společných emisních podmínek v kapitole „Společné emisní podmínky“ tohoto Základního prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění tohoto Základního prospektu v českém jazyce.

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	4
OBSAH	6
SHRNUTÍ.....	7
OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU.....	8
ÚČEL, ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	11
STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ.....	15
RIZIKOVÉ FAKTORY.....	26
SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	47
FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	85
PODROBNOSTI O NABÍDCE, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	90
SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	95
FINANČNÍ INFORMACE	96
ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	98
INFORMACE O SOUHLASU	99
DOSTUPNÉ DOKUMENTY.....	100
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	101
ADRESY.....	107

SHRNUTÍ

Shrnutí Základního prospektu obsahující klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů, bude v souladu s článkem 8 odst. 8 Nařízení o prospektu zpracováno ke každé dílčí Emisi a bude obsaženo v Konečných podmínkách.

OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, Společných emisních podmínkách a příslušných Konečných podmínkách dílčí Emise.

Slova a výrazy užívané v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole „Společné emisní podmínky Dluhopisů“.

Emitent:	Europacity Berlín finco s.r.o. , IČO: 23140305, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou C 422068
LEI	315700C4W24B6FHJ5V45
Internetová stránka Emitenta:	www.europacityensembles.cz
Popis:	Dluhopisový program umožňující vydání Dluhopisů.
Rizikové faktory:	Existují určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole <i>Rizikové faktory</i> tohoto Základního prospektu.
Manažer/Administrátor:	J&T BANKA, a.s.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu a doba jeho trvání:	Až 200.000.000 EUR souhrnné jmenovité hodnoty Dluhopisů všech Emisí. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, není omezena.
Způsob úpisu:	Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu formou jednotlivých Emisí. Konečné znění Emisních podmínek dílčí Emise je tvořeno Společnými emisními podmínkami a příslušným doplňkem ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.
Měna:	Dluhopisy budou denominovány v eurech nebo v českých korunách, přičemž měna každé Emise bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách.
Jmenovitá hodnota Dluhopisů:	Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách.
Status Dluhopisů:	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.
Forma Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány jako zaknihované cenné papíry.
Úrokový výnos (Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem):	Dluhopisy označené v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v příslušném Doplněku dluhopisového programu.
Úrokový výnos (Dluhopisy s pevným variabilním výnosem):	Dluhopisy označené v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby, kterou může být PRIBOR nebo EURIBOR, zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní).
Úrokový výnos (Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu):	Dluhopisy označené v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny a jejich výnos je představován rozdílem mezi Diskontovanou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
Emisní kurz Dluhopisů:	Emisní kurz všech Dluhopisů („ Emisní kurz “) vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušných Konečných podmínkách. Emisní Kurz dluhopisů vydaných pod Datu emise bude určen Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy ve smyslu Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz , v sekci <i>Důležité informace</i> , odkaz <i>Emise cenných papírů</i> záložka „Europacity Berlín finco s.r.o.“
Konečná splatnost:	Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem a z důvodů stanovených ve Společných emisních podmínkách, bude úrokový výnos a jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke dni konečné splatnosti Dluhopisů podle Konečných podmínek („Den konečné splatnosti“). Veškeré platby z Dluhopisů budou učiněny za podmínek uvedených v Emisních podmínkách dílčí Emise a zároveň za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky (případně Slovenské republiky) účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi.
Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:	Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit veškeré Dluhopisy k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu, a to buď částečně („ Den částečné předčasné splatnosti “) nebo zcela („ Den předčasné splatnosti “). Den částečné předčasné splatnosti nebo Den předčasné splatnosti však může nastat nejdříve v den prvního výročí Data emise (včetně) a Den částečné

	předčasné splatnosti musí být (i) u Dluhopisů s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem současně Dnem výplaty úroku nebo (ii) u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu nejbližším 20. dnem kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 40 dnů od oznámení o předčasné částečné splatnosti Dluhopisů. Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí být učiněno nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti nebo Dnem částečné předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta. Vlastníkům dluhopisů vzniká též k příslušnému Dni předčasné splatnosti nebo Dni částečné předčasné splatnosti právo na výplatu Mimořádného úrokového výnosu dluhopisu stanoveného v Konečných podmínkách. V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude k příslušnému Dni předčasné splatnosti nebo Dni částečné předčasné splatnosti splacena Diskontovaná hodnota (její odpovídající část).
Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů:	Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů nebo o odkup Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti s výjimkou případů uvedených ve Společných emisních podmínkách.
Odkup Dluhopisů	Emitent může kdykoli odkoupit jakékoli množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
Přijetí k obchodování na burze:	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím Kotačního agenta a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k datu uvedenému v příslušných Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů.
Zdanění:	Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika (případně Slovenská republika) vázána jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů. Daňové předpisy České republiky (případně Slovenské republiky) a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
Povinnost zdržet se zřízení zajištění:	Emitent je povinen zdržet se zřízení a nepřipustit jakékoli zajištění, jak je blíže popsáno v článku 4.1 Společných emisních podmínek.
Případy neplnění povinností:	Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 11.1 Společných emisních podmínek).
Rozhodné právo:	České právo.
Ohodnocení finanční způsobilosti (rating):	Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Informace o samostatném finančním hodnocení příslušné Emise bude uvedena v Konečných podmínkách.

ÚČEL, ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi a nabídce Dluhopisů

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Dluhopisovém programu nebo jakékoliv nabídce Dluhopisů, kromě Manažera, zájem, který by byl pro Emisi či nabídku podstatný.

Manažer působí též v pozici Administrátora, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění.

Důvody nabídky a použití výnosů

Důvody emise Dluhopisů

Emitent je společností založenou za účelem vydávání dluhopisů, včetně Dluhopisů. Emitent tak poskytne výtěžek z Emise svému jedinému společníkovi, tj. společnosti **QH Holdco II GmbH & Co KG**, reg. č. HRA 56378 B, se sídlem Lisa-Fittko-Str. 7, 10557 Berlin, Německo („**Holdingová společnost**“), která je dále poskytne svým dalším dceřiným společnostem, které slouží jako tzv. projektové (SPV) společnosti vlastníci konkrétní realitní projekty (Emitent, Holdingová společnost a další osoby ovládané Holdingovou společností dále jen „**Skupina emitenta**“).

K Datu prospektu Emitent předpokládá, že výtěžek z emise Dluhopisů bude použit primárně na splacení úvěru poskytnutého **PPF banka a.s.**, IČO: 471 16 129, LEI: 31570010000000036567, se sídlem Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 16041, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1834, ve prospěch Holdingové společnosti, který byl poskytnut ve výši 78.000.000 EUR, přičemž celková výše (včetně úroků a dalšího příslušenství) ke Dni prospektu činí zhruba 79.040.000 EUR („**Úvěr PPFB**“).

Kromě splacení Úvěru PPFB není stanoven žádný konkrétní účet použití výtěžku z emise Dluhopisů a Skupina emitenta jej použije na všeobecné korporátní účely, včetně refinancování jiného zadlužení Skupiny emitenta.

Odhad čisté částky výnosů z emise a nabídky Dluhopisů

Náklady přípravy dílčí Emise budou uvedeny v Konečných podmínkách.

Pravděpodobný čistý výtěžek z dílčí Emise pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude uveden v Konečných podmínkách. Celý výtěžek bude použit účelu, který bude uveden v Konečných podmínkách.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Základním prospektu je Emitent – společnost **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, za kterou jedná jednatel samostatně. Emitent má 1 jednatele, kterým je Drahoslava Beránková.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním prospektu

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

K Datu prospektu

Za Europacity Berlín finco s.r.o.



Jméno: **DRAHOSLAVA BERÁNKOVÁ**

Pozice: jednatel

Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud byly v Základním prospektu využity informace pocházející od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Základního prospektu. Jedná se o následující zdroje:

- Apartment Buildings Report, Berlin, Q1 2025 připravený GUTHMANN® Zinshaus, dostupný zde: [https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/apartment-buildings-berlin/#:~:text=Berlin%20%2D%20Price%20Range-,Rental%20Market,units%20\(about%202.02%20million\);](https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/apartment-buildings-berlin/#:~:text=Berlin%20%2D%20Price%20Range-,Rental%20Market,units%20(about%202.02%20million);)
- JLL, German Housing Market Overview – H2 2024, dostupné zde: <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview>;
- Berlin Properties Mitte 2025 připravený GUTHMANN® Zinshaus, dostupný zde: <https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/mitte/>;
- The Bundesbank's Forecast for Germany: economy struggling with persistent headwinds připravený Německou spolkovou bankou (*německy* Deutsche Bundesbank), dostupný zde: <https://www.bundesbank.de/en/press/press-releases/the-bundesbank-s-forecast-for-germany-economy-struggling-with-persistent-headwinds-947562>;
- Berlin Market Pulse 2024 – A Bright Outlook připravený HVS, dostupný zde: <https://www.hvs.com/article/9980-berlin-market-pulse-2024-a-bright-outlook>;
- ČNB. Rozhodnutí bankovní rady ČNB ze dne 7. 5. 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>;
- ČNB. Sazby PRIBOR - měsíční a roční průměry, dostupné zde: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne.html?rok=2024;
- Prognóza ČNB – jaro 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- ČNB – Zpráva o měnové politice – jaro 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-jaro-2025/>;
- Český statistický úřad, Inflace - druhy, definice, tabulky, dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace;
- Statistisches Bundesamt (Destatis), Press release No. 125 ze dne 31. 3. 2025, dostupné zde: https://www.destatis.de/EN/Press/2025/03/PE25_125_611.html;
- Statistisches Bundesamt (Destatis), Press release No. 463 ze dne 10. 12. 2024, dostupné zde: https://www.destatis.de/EN/Press/2024/12/PE24_463_611.html;
- Statistisches Bundesamt (Destatis), Press release No. 055 ze dne 13. 2. 2025, dostupné zde: https://www.destatis.de/EN/Press/2025/02/PE25_055_611.html;
- Berlin Office Market Dynamics, Q1 2025 připravený JLL, dostupný zde: <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/berlin-office-market-dynamics>;

- Research Berlin Office Q3 2024, připravený JLL, dostupný zde: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/en/jll-berlin-office-market-dynamic-q3-2024.pdf>;
- Berlin Hotel Market Spotlight ze dne 20. 8. 2024, dostupný zde: <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/insights/berlin-hotel-market-spotlight>;
- Ben Knight: Berlin rent cap overturned by Germany's top court, dostupné zde: <https://www.dw.com/en/berlin-rent-cap-overturned-by-germanys-top-court/a-57209268>;
- Euribor rates by year, dostupné zde: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-rates-by-year/>;
- Euro money market reference rate připravený The European Money Markets Institute, dostupné zde: <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/>;
- PRIBOR, připravený Czech Financial Benchmarks Facility, dostupné zde: <https://cfbf.cz/pribor/>.

Zprávy znalců

Tento Základní prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora.

Prohlášení o schválení Základním prospektu příslušným orgánem

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 17. 6. 2025, čj.: 2025/070449/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2025/00292/CNB/653, které nabylo právní moci dne 18. 6. 2025.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu.

Toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

ÚDAJE O EMITENTOVÍ

Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ke vzniku Emitenta došlo dne 2. 4. 2025 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl C, vložka 422068, vedeného Městským soudem v Praze. Emitent je dceřinou společností Holdingové společnosti, tj. **QH Holdco II GmbH & Co KG**, reg. č. HRA 56378 B, se sídlem Lisa-Fittko-Str. 7, 10557 Berlin, Německo.

LEI 315700C4W24B6FHJ5V45.

Emitent vznikl jako tzv. SPV (*Special Purpose Vehicle*), společnost určená výlučně k vydání Dluhopisů a poskytnutí výtěžku z dílčích Emisí Holdingové společnosti formou úvěru.

Jediným společníkem Emitenta je Holdingová společnost.

Emitent nemá ani v minulosti neměl žádné zaměstnance.

Právní a obchodní název Emitenta

Emitentem Dluhopisů je společnost Europacity Berlín finco s.r.o.

Místo registrace a identifikační číslo osoby

Emitent je registrován v České republice, zapsaný pod identifikačním číslem 23140305 v obchodním rejstříku.

Datum založení a doba trvání Emitenta

Emitent vznikl dnem zápisu do českého obchodního rejstříku obchodních společností dne 2. 4. 2025. Emitent byl založen na dobu neurčitou.

Sídlo, právní forma, právní předpisy, země sídla, adresa a t.č., webové stránky

Emitent má sídlo na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8.

Emitent má právní formu společnosti s ručením omezeným.

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Tel. 420 221 710 111, e-mail: info@europacityensembles.cz, webové stránky: www.europacityensembles.cz

Upozornění: Jestliže Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na webových stránkách uvedené nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent si není vědom žádných nedávných událostí specifických pro něj, které by měly podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Úvěrová hodnocení

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení, které by mu byly přidělené v procesu hodnocení buď na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním.

Významné změny struktury financování Emitenta od posledního finančního roku

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně výpůjček či struktury financování Emitenta.

Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování Holdingové společnosti ve formě úvěru. Očekávaným zdrojem financování pro výplatu výnosů spojených s Dluhopisy budou úrokové výnosy a splátky jistiny přijaté v souvislosti s poskytnutým vnitroskupinovým financováním Holdingové společnosti. Běžné provozní potřeby Emitenta mohou být financovány prostřednictvím splácení poskytnutého úvěru nebo příplatků mimo jeho základní kapitál poskytovaných ze strany Mateřské společnosti.

Významné smlouvy Emitenta

K Datu prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kterékoli osoby, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

HLAVNÍ ČINNOSTI A KATEGORIE VÝROBKŮ A SLUŽEB

Činnosti a předmět podnikání Emitenta a Skupiny emitenta

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování Holdingové společnosti ve formě úvěru. Emitent žádné další činnosti nevykonává.

Hlavní činností Skupiny emitenta je development, výstavba, provoz a prodej nemovitostního Projektu, přičemž Projekt je k Datu prospektu kompletně dokončen.

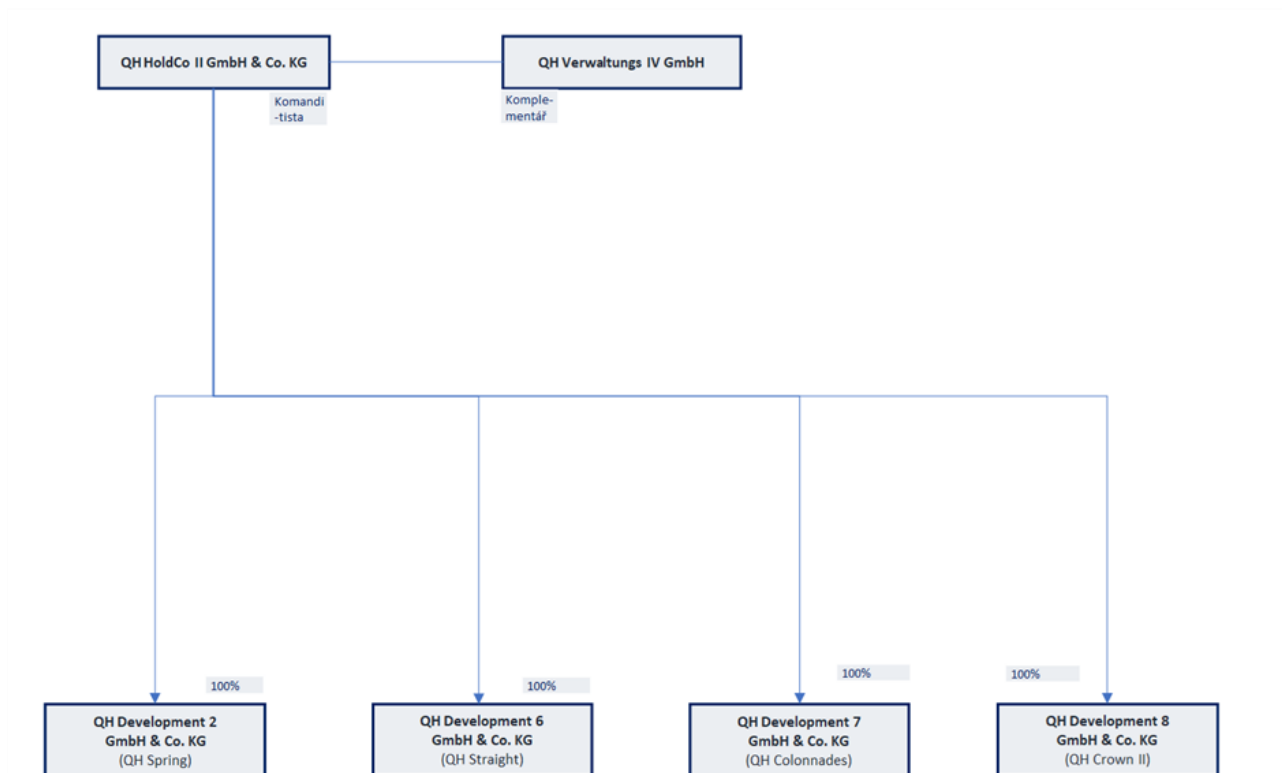
Z tohoto důvodu, a vzhledem k tomu, že v roce 2023 stále probíhaly stavební práce, přičemž úplné dokončení z pohledu stavební činnosti (nikoliv kolaudace) nastalo až v průběhu roku 2024, jsou níže uvedeny pouze vybrané finanční údaje za rok 2024.

Skupina emitenta nepodrobuje své účetní závěrky auditu a taktéž neprovádí konsolidaci. Účetní závěrky Projektových společností jsou sestavovány podle německých účetních standardů HGB. Vzájemné závazky mezi společnostmi Skupiny emitenta nejsou eliminovány.

Holdingová společnost nevykonává žádnou jinou činnost než držení podílů v Projektových společnostech a nepodílí se na žádném jiném projektu, než je Projekt. Holdingová společnost získává juniorní a mezaninové financování Projektu.

Komplementář skupiny emitenta vykonává výhradně funkci komplementáře v Holdingové společnosti i v Projektových společnostech a zastává rozhodovací roli ve všech klíčových záležitostech jejich řízení.

Organizační schéma



Vybrané finanční údaje Projektových společností¹

(v tis. EUR)	QH Dev. 2		QH Dev. 6		QH Dev. 7		QH Dev. 8	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Celková aktiva	245 367	236 981	194 649	188 391	203 267	194 172	169 795	167 478
Dlouhodobý majetek	167 182	174 496	148 544	138 207	161 891	147 783	128 921	123 061
z toho pozemky	62 036	62 031	54 213	53 835	60 939	60 250	48 377	48 365
z toho budovy a nábytek, zařízení a vybavení a stavby na vlastních pozemcích	105 146	112 465	94 331	84 372	100 953	87 534	80 544	74 696
Celková pasiva	245 367	236 981	194 649	188 391	203 267	194 172	169 795	167 478
Vlastní kapitál	105 521	105 521	68 414	68 414	75 611	75 611	57 142	57 142
Závazky	139 846	131 459	126 235	119 977	127 656	118 561	112 653	110 336
z toho bankovní úvěry	69 575	71 217	74 399	76 169	71 238	73 096	68 673	70 404
z toho vnitroskupinové úvěry	67 550	54 061	44 801	31 613	47 228	31 745	37 758	31 341
z toho ostatní závazky	2 720	6 182	7 035	12 194	9 191	13 720	6 222	8 591
Podíl vlastního kapitálu na aktivech	43 %	45 %	35 %	36 %	37 %	39 %	34 %	34 %
Úvěr k účetní hodnotě dlouhodobých aktiv	42 %	41 %	50 %	55 %	44 %	49 %	53 %	57 %

¹ Údaje vychází z účetních závěrek Projektových společností sestavených za rok 2024.

Vybrané finanční údaje Holdingové společnosti a Komplementáře skupiny emitenta²

(v tis. EUR)	QH Ver. IV		QH Holdco II	
	2024	2023	2024	2023
Celková aktiva	53	47	539 960	491 480
Podíl na vlastním jmění	0	0	306 689	306 689
Celková pasiva	53	47	539 960	491 480
Vlastní kapitál	-	-	307 299	307 299
Závazky	51	47	232 661	184 181
z toho bankovní úvěry	-	-	78 000	78 000
z toho vnitroskupinové úvěry	51	45	127 773	77 466
z toho ostatní závazky	2	2	26 888	28 715

Významné nové produkty nebo služby

Emitent neuvedl na trh žádné významné produkty nebo služby.

Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

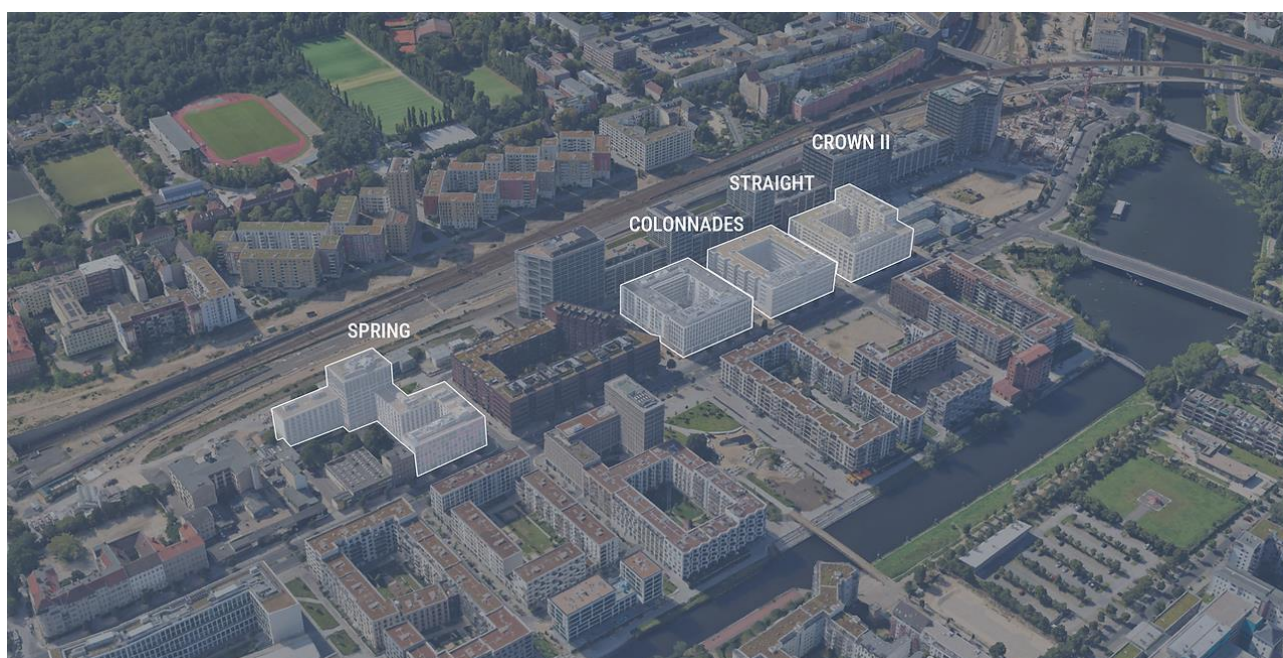
Projekt

K Datu prospektu je developerský projekt Skupiny eminenta s oficiálním názvem Europacity Ensembles („Projekt“) kompletně dokončen –Projekt zahrnuje čtyři budovy „QH Spring“, „QH Straight“, „QH Colonnades“ a „QH Crown II“ umístěné uprostřed nově vznikající městské čtvrti EuropaCity v samém srdci Berlína. Díky svému strategickému umístění nedaleko nádraží Berlin – Hauptbahnhof a vládní čtvrti jde o jedno z nejzajímavějších a nejukrativnějších rozvojových území v Berlíně. Pro městskou část EuropaCity byla vydána urbanistická koncepce, jejíž součástí je i rozvojová čtvrť Heidestrasse, kde se nacházejí čtyři budovy projektu.

V okolí Projektu se nachází převážně kancelářská a hotelová zástavba. Západní okraj projektu je pak ohraničen zástavbou (převážně kanceláře), které sousedí s železniční tratí vedoucí na nádraží Berlin – Hauptbahnhof. Projekt má výbornou dostupnost z hlediska napojení na městskou i dálkovou veřejnou dopravu – nachází se v blízkosti berlínského hlavního nádraží a v dochozí vzdálenosti od dvou stanic metra a S-bahn.

Dopravní obslužnost Projektu a umístění jednotlivých budov v rámci Projektu zobrazují schémata níže:

² Údaje vychází z účetních závěrek Projektových společností sestavených za rok 2024.



Výchozím koncepčním principem Projektu je tradiční bloková zástavba s vnitrobloky, přičemž části bloků podél ulice Heidestrasse jsou tvořeny kanceláři, které částečně odstiňují zbylé části od hluku. Sportovní vyžití a oddych poskytuje nedaleké nábreží a cyklostezky. Ve všech čtyřech budovách projektu se nachází prostory jak komerční (kanceláře, maloobchod a gastro), tak residenční, přičemž z hlediska pronajimatelné plochy dominuje residenční užití (cca 58 %).

V budově „QH Spring“ se nachází hotel, mateřské školy, obchodní prostory a nájemní bydlení. Budovy „QH Colonnades“, „QH Straight“ a „QH Crown II“ jsou primárně residenční a kancelářské s maloobchodními prostory v přízemí. Součástí projektu je i množství parkovacích stání, kterých je obecně v centru Berlína nedostatek.

Všechny budovy Projektu jsou k Datu prospektu dokončeny, přičemž poslední z nich, QH Colonnades byla stavebně dokončena v říjnu 2024. Kolaudace celého Projektu proběhla v dubnu 2025 (vyjma kancelářské části budovy QH Crown II, která bude zkolaudována až po dokončení vnitřních úprav pro budoucího nájemce).

Obecný přehled ploch k pronájmu a parkovacích stání v jednotlivých budovách Projektu uvádí tabulka níže:

Typ	Datum dokončení (všechny části budovy)	Hrubá pronajímatelná plocha (m²)	Čistá pronajímatelná plocha (m²)	Parkovací místa	Potenciální roční příjem (EUR)
QH SPRING	8/23	31 625	20 384	59	6 054 550
QH COLONNADES	10/24	31 022	17 265	147	6 490 334
QH STRAIGHT	6/24	31 726	17 037	120	6 352 188
QH CROWN II	4/25	28 920	18 075	27	6 620 858
EUROPACITY ENSEMBLES (CELKEM)		123 293	72 761	353	25 517 930

Z hlediska funkcí je pronajímatelná plocha rozdělena následovně:

Projekt	Čistá pronajímatelná plocha (m²)	Rezidenční plocha (m²)	Kancelářská plocha (m²)	Maloobchodní plocha (m²)	Hotelová plocha (m²)	Jiná plocha (m²)
QH Spring	20 383	12 667	-	734	5 702	1 280
QH Colonnades	17 265	9 190	5 302	2 669	-	104
QH Straight	17 037	9 466	4 438	2 974	-	160
QH Crown II	18 075	10 547	5 021	2 508	-	-
EUROPACITY ENSEMBLES (CELKEM)	72 760	41 870	14 761	8 885	5 702	1 544
Poměr		58 %	20 %	12 %	8 %	2 %

Bytové jednotky v Projektu o dispozicích 1+KK až 4+KK jsou zamýšlené jako čistě nájemní, přičemž první jednotky byly pronajaty v dubnu 2024. Z celkových rezidenčních ploch je k začátku dubna 2025 pronajato: (i) 7.305 m² v budově QH Spring (ii) v budově QH Colonnades 4.167 m², (iii) 1.978 m² v budově QH Straight a (iv) 3.682 m² v budově QH Crown II.

Budovy v rámci Projektu mají vysoký ESG standard (LEED Gold v QH Straight, QH Colonnades a QH Crown II a DGNB Gold v QH Spring). Budovy využívají též šetrné nakládání s dešťovou vodou, samozřejmostí jsou nabíječky pro elektromobily nebo dostatek míst pro jízdní kola. Certifikace LEED / DGNB zvyšuje i atraktivitu Projektu jak mezi potenciálními nájemci (zejm. v segmentu kanceláří kdy ESG kritérium hraje u korporací důležitou roli při výběru sídla) tak mezi potenciálními investory (investiční kritéria fondů, výhodnější akviziční úvěry, omezená nabídka obdobných projektů v rámci Berlína, kde cca. 70 % kancelářských budov je starších 20 let – odhad z roku 2023).

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

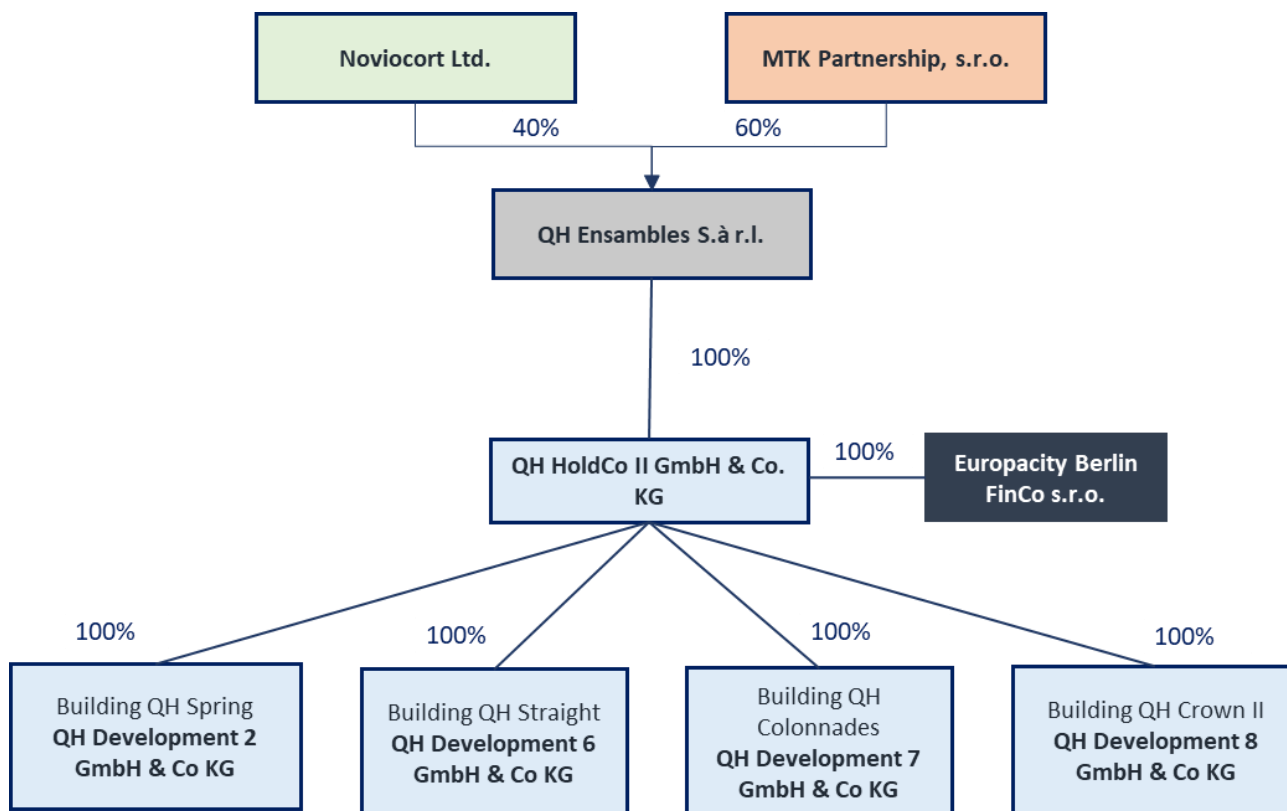
Pozice Emitenta ve Skupině Emitenta

K Datu prospektu se Skupina emitenta skládá z Holdingové společnosti, která kromě Emitenta je jediným komanditistou projektových společností („**Projektové společnosti**“): (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.

Komplementářem Holdingové společnosti i všech Projektových společností je QH Verwaltungs IV GmbH, se sídlem Lisa-Fittko-Straße 7, 10557 Berlin, HRB 214689 („**Komplementář skupiny emitenta**“).

Jediným komanditistou Holdingové společnosti a jediným společníkem Komplementáře skupiny emitenta je QH Ensembles S.à r.l., se sídlem avenue Marie-Thérèse 18, L – 2132, Luxembourg, zapsaná v lucemburském obchodním rejstříku pod číslem B 272480 („**Společník skupiny emitenta**“).

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje společnosti tvořící Skupinu emitenta a Společníka skupiny emitenta k Datu prospektu (veškeré podíly jsou 100%, tj. včetně podílu na hlasovacích právech, není-li výslovně uvedeno jinak):



Závislost Emitenta na Skupině

Emitent nevykonává žádnou aktivní činnost kromě plánovaného vydávání Dluhopisů.

Emitent získané prostředky z vydání Dluhopisů poskytne na financování Holdingové společnosti, která je poskytne dále Projektovým společnostem.

Emitent bude plně zprostředkovaně závislý na jednotlivých Projektových společnostech, jakým způsobem se podaří získat dostatečné prostředky z Projektu.

K Datu prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

K Datu prospektu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neposkytl žádné zápůjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

ÚDAJE O TRENDECH EMITENTA

Změny vyhlídek

Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení auditované zahajovací rozvahy, tj. od 2. 4. 2025, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Skupiny emitenta.

Změny finanční výkonnosti

Od data, za které byly zveřejněny finanční údaje, od vyhotovení auditované zahajovací rozvahy k 2. 4. 2025, do Data prospektu, nedošlo k žádné negativní změně finanční výkonnosti Skupiny emitenta.

Informace o známých trendech

Obecně

Existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu emitenta ve vztahu k Projektu mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou popsány níže.

Trendy na trhu komerčních nemovitostí v Berlíně

Trendy na trhu nájemních residenčních nemovitostí – Berlín

Nájemní bydlení představuje dlouhodobě nejrozšířenější formu bydlení v Berlíně. V nájmu žije přibližně 85 % obyvatel hlavního města³. Zvláště v posledních několika letech nájemné rostlo dvojciferným tempem v důsledku omezené nabídky nových bytových projektů a pokračujícím přílivem nových obyvatel do Berlína a ostatních německých velkoměst.

V roce 2023 vzrostl počet obyvatel Berlína oproti předchozímu roku o +0,7 %. V současné době žije v Berlíně přibližně 3,878 milionu obyvatel. Počet nově příchozích (188 tisíc) byl v hlavním městě třetí nejvyšší od roku 1991, přičemž na trvale kladném migračním saldu se podílejí zejména příchozí ze zahraničí. To vytváří rostoucí tlak na trh s bydlením, neboť poptávka po něm je silnější než nabídka. Navíc, ve srovnání s rokem 2022 došlo i k poklesu dokončených bytů. V Berlíně bylo v roce 2023 dokončeno celkem 15 965 bytů, což představuje pokles o 7,8 % oproti předchozímu roku. Nejvíce nových bytů bylo dokončeno ve čtvrti Lichtenberg (3 410), nejméně ve Steglitz-Zehlendorf (345). To bylo výrazně pod politickým cílem 20 000 nových bytů ročně, jak tomu bylo v předchozích letech.

Došlo také k poklesu počtu stavebních povolení: V roce 2023 bylo vydáno celkem 15 902 stavebních povolení, což je o -6,3 % méně než v roce 2022 (16 968 stavebních povolení). Vzhledem k poklesu počtu stavebních povolení lze předpokládat, že počet dokončených staveb bude v následujících letech nadále klesat. Z celkového počtu 15 965 dokončených staveb bylo 4 340 dotovaných bytů.

Nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou vytváří tlak zejména na vývoj cen nájemného. V této souvislosti přijalo město Berlín různá regulační opatření, jako je cenová brzda nájemného, limitní hranice a předpisy na

³ [https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/apartment-buildings-berlin/#:~:text=Berlin%20%2D%20Price%20Range-,Rental%20Market,units%20\(about%202.02%20million\).](https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/apartment-buildings-berlin/#:~:text=Berlin%20%2D%20Price%20Range-,Rental%20Market,units%20(about%202.02%20million).)

ochranu životního prostředí, aby omezilo růst nájemného na trhu s bydlením a stimulovalo novou bytovou výstavbu.

Na podporu bytové výstavby schválil berlínský senát v červnu 2024 návrh „urychlovacího zákona“ jehož cílem je zavést zkrácené lhůty a nové standardy především pro novostavby. Mezi opatření patří zefektivnění a standardizace plánovacích a schvalovacích postupů, zavedení kontrolních a zpracovatelských lhůt a jasnější úprava kompetencí mezi státní a okresní úrovní.

Vytváření cenově dostupného bydlení v největších německých městech zůstává obecně velkou výzvou. Mnoho stavebních projektů, zejména v oblasti bytové výstavby, bylo v posledních dvou letech odloženo nebo zrušeno v důsledku zvýšených úrokových sazeb a stavebních nákladů. Jak bylo uvedeno výše, s ohledem na nově vydaná stavební povolení se očekává pokles dokončených bytů v následujících letech. Aktuálně dokončované byty byly krom lepších finančních a cenových podmínek realizovány i za mnohem příznivějších regulatorních podmínek – časové rozpětí mezi získáním stavebního povolení a dokončením bytů se ke konci roku 2023 prodloužilo o čtyři měsíce na celkových 24 měsíců ve srovnání s rokem 2020.

Z hlediska výše nájmů registruje Berlín nadále nejsilnější růst cen nájemného ze všech ostatních německých velkoměst. Průměrné nájemné se oproti předchozímu roku zvýšilo o 11,4 % a k půli roku 2024 činí 19,50 EUR za metr čtvereční a měsíc. Podíváme-li se na delší časovou řadu od roku 2011, vzrostly v Berlíně průměrné nájemné zdaleka nejvíce ze všech ostatních německých metropolí, a to přibližně 3x⁴.

Výše zmíněných 19,5 €/m²/měsíc představuje průměr za celý Berlín bez rozlišení stáří a lokality. V lokalitě Berlin-Mitte, kde se projekt nachází, se medián měsíčního nájemného pohybuje od 23,05 EUR/m²/měsíc u stávajících budov až do 30,85 EUR/m²/měsíc u nových budov⁵.

Z hlediska prodejních cen se mediánová cena za metr čtvereční bytu, a to novostavby, v Berlíně pohyboval v polovině roku 2024 kolem 7 900 EUR. Celková mediánová cena za metr čtvereční bez ohledu na stáří nemovitosti se pak pohybovala kolem 5 700 EUR. V blízkosti Projektu v lokalitě Berlin-Mitte dosahovaly prodejní ceny úrovně 8.040 EUR u stávajících budov a 14.600 EUR u nových budov za metr čtvereční⁵.

Trendy na trhu kanceláří – Berlín

Přestože je berlínský trh s pronájmy kanceláří ovlivněn ekonomickou nejistotou, v posledním roce jeví známky částečné stabilizace. V prvních devíti měsících roku 2024 bylo v Berlíně pronajato 441 900 m² kancelářských prostor, což je o 9 % více než ve stejném období roku 2023. Zároveň je to ale o 21 % méně než pětiletý průměr (556.800 m²) a o 24 % méně než desetiletý průměr (579.200 m²)⁶.

Stejně jako v roce 2023 dominovaly menší pronájmy – za prvních 9 měsíců roku 2024 bylo uzavřeno 558 pronájmů kanceláří, přičemž pouze 6 z nich bylo na více než 10 000 m². Těchto 6 transakcí představovalo 27 % celkového objemu, přičemž dominantním hráčem v segmentu velkých transakcí byl, obdobně jako v roce 2023, veřejný sektor.

Míra neobsazenosti se ve třetím čtvrtletí roku 2024 vyšplhala na 6,3 % z 5,6 % ve druhém čtvrtletí roku 2024. Před rokem se pohybovala na úrovni 5,0 %. V současné době je v Berlíně volných více než 1,4 milionu m² kancelářských ploch. Od roku 2020 míra neobsazenosti zaznamenává postupný růst, přesto je stále současná úroveň výrazně nižší než v roce 2010, kdy neobsazenost dosahovala 8-9 %. Neobsazenost je týká především starších budov v méně lukrativních oblastech – tyto dokonce zaznamenaly v roce 2024 pokles nájemného.

Průměrné vážené nájemné zůstalo zhruba na stejné úrovni za poslední rok (28,85 €/m²/měsíc a ve třetím čtvrtletí 2024 oproti 28,89 €/m²/měsíc ve třetím čtvrtletí roku 2023). Nejvýše dosahované nájemné (prime rent)

⁴ Zdroj: JLL, German Housing Market Overview - H1 2024.

⁵ Zdroj: <https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/mitte/>

⁶ <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/berlin-office-market-dynamics>

se ve třetím čtvrtletí 2024 zvýšilo o 1,00 €/m²/měsíc v důsledku přetrvávající poptávky a nedostatku kvalitních nemovitostí. Nejvýše dosahované nájemné se aktuálně pohybuje na úrovni 45,00 €/m²/měsíc, zatímco před rokem činilo 43,00 €/m²/měsíc.

Za celý rok 2024 očekává realitní společnost JLL objem realizovaných nájmu kolem 560 000 metrů čtverečních, tedy o cca 6 % více než za celý rok 2023. Zároveň očekává, že neobsazenost bude i nadále stoupat a to potenciálně až k 6,7 %.⁷ Neobsazenost budou zvyšovat zejména starší kancelářské budovy.

Neobsazenost budou dále tlumit zpoždění ve výstavbě, resp. zastavení výstavby kancelářských projektů např. v důsledku zvyšujícího se počtu insolvencí developerů. Navíc ve střednědobém horizontu očekává Skupina emitenta méně zahájených spekulativních staveb, protože celková napjatá hospodářská situace a nejistá situace v oblasti financování představují pro projektové developery značnou výzvu. Vzhledem k pozitivnímu vývoji zaměstnanosti v kancelářských prostorách v Berlíně a stabilní poptávce po kancelářských prostorách v příštích letech, zejména po kvalitních, centrálně umístěných kancelářích splňující ESG požadavky, přepokládá Skupina emitenta, že bude těchto prostor v dlouhodobém horizontu opět nedostatek.

Kromě toho se na pozadí převážně zastaralého kancelářského fondu v Berlíně zvýší počet rekonstrukcí stávajících kancelářských prostor. Lokalita a kvalita nemovitostí stále více charakterizují trh, což má za následek, že nájemné v nejlepších kancelářích bude v dlouhodobém horizontu díky tomuto vývoji nadále růst, i když pomalejším tempem než v předchozích letech.

Po Covidových letech se zaměstnavatelům relativně obtížně dařilo přimět zaměstnance k plnému návratu do kanceláří, zvláště v situaci napjatého trhu práce. To se odrazilo i v požadavcích na kancelářské prostory, které tuto novou realitu reflektují. Nové trendy na kancelářském trhu, které výrazně nahrávají moderním a dobře umístěným kancelářím by se daly shrnout následovně:

- Racionalizace a variabilita prostoru v důsledku hybridního modelu práce.
- Důraz na dobrou dostupnost kanceláří – tj. centrální lokace nebo dobrá dostupnost veřejnou dopravou.
- Zlepšení designu a komfortu v kancelářích, důraz na klidové zóny.
- Důraz na ESG aspekty – zelené budovy, využití technologií v interakci s prostorem.

Trendy v oblasti hotelnictví - Berlín

Berlín patří podle Skupiny emitenta k nejpopulárnějším evropským turistickým destinacím – vedle rekreačního turismu (zejména ze zahraničí) je Berlín také častým cílem kongresové turistiky nebo eventového turismu (výstavy, koncerty, sportovní události). Tomu odpovídá i rozvinutý hotelový trh, který stále více sází na moderní, individuální a udržitelnější koncepty.

V roce 2023 tvořili domácí návštěvníci 60 % přenocování, přičemž silný růst zaznamenala poptávka z Polska. Polští návštěvníci totiž strávili v roce 2023 v německé metropoli o 42 % více nocí, než tomu bylo v roce 2019. Největší podíl na zákaznících však tvoří turisté ze Spojeného království a USA. Silnou poptávku v roce 2023 podtrhuje fakt, že příjezdy turistů vzrostly meziročně o 15,9 % na 12,1 milionů. Počet cestujících na berlínském braniborském letišti dosáhl v roce 2023 23,1 milionů, tedy o 16,3 % více v meziročním srovnání. Post-pandemické oživení cestovního ruchu v Berlíně dokumentuje statistika, která ukazuje, že turistické návštěvy se v roce 2022 dostaly na přibližně 75 % z hlediska historických úrovní. Tento trend nadále pokračoval i v roce 2023, kdy se toto číslo posunulo výše meziročně o 12 p. b. Délka návštěvy zůstala stejná

⁷ <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emca/germany/en/jll-berlin-office-market-dynamic-q3-2024.pdf>

a pohybovala se okolo 2,5 dne. Počet přenocování hostů v ubytovacích zařízeních (anglicky *bednights*) vzrostl meziročně o 11,6 % na 29,6 milionů.⁸

V Berlíně se před pandemií pohybovalo průměrné ADR (*average daily rate*), tedy denní příjem z obsazeného pokoje, okolo 105-110 EUR. Po signifikantním poklesu v letech 2021-2022 začaly tyto tržby mezi roky 2022-2023 těžit z výrazného inflačního růstu. Průměrný denní příjem v roce 2023 tak byl o 30 % vyšší oproti roku 2019 a přibližně o 10 % vyšší než souhrnná inflace mezi lety 2019 a 2023. Díky poptávce po hotelech a průměrným sazbám, které rostou rychleji než inflace, se berlínské RevPAR (*Revenue Per Available Room*), tedy průměrné příjmy z každého dostupného pokoje v daném časovém období, v roce 2023 výrazně zlepšily a v nominálním (bez započtení inflace) vyjádření překonaly rok 2019 o 12 %. V reálném vyjádření (se započtením inflace) však zůstala RevPAR o více než 5 % pod historickou úroveň z roku 2019, a to především v důsledku toho, že se obsazenost plně nezotavila.

Hotelová nabídka v téměř 3,7 milionovém spolkovém hlavním městě vzrostla mezi roky 2013 a 2023 o 1 % CAGR (*Compound Annual Growth Rate* – česky složená roční míra růstu). Ve zmiňovaném roce 2023 stálo v Berlíně 640 hotelů, přičemž ty dohromady tvořily nabídku více než 69 500 pokojů. Napříč roky celkový počet hotelů poklesl, zatímco průměrná velikost hotelu vzrostla. Přibližně 7 % berlínských hotelů má více než 300 pokojů a tvoří téměř 30 % z celé nabídky města.

Podle odhadu agentury HVS⁹ z roku 2023 by vzrostl počet pokojů v hotelech v příštích čtyřech letech o 4 800 za předpokladu, že by se realizovaly stavby hotelů, které už byly ohlášeny. To reprezentuje 6,8 % existující hotelové nabídky. Téměř 2 000 z těchto pokojů (14 hotelů) jsou aktuálně ve výstavbě.

První polovina roku 2024 se nesla ve znamení meziročního růstu míry obsazenosti (anglicky *occupancy rate*) na 71 % z 68 % v prvním pololetí 2023. Agregované tržby hotelů zaznamenaly růst o 4 %, avšak úroveň hrubého provozního zisku se zvýšila méně (o 2 %), což bylo způsobeno nárůstem celkových provozních nákladů o 13 %, tažených zejména růsty mezd v sektoru.¹⁰

⁸ <https://www.hvs.com/article/9980-Berlin-Market-Pulse-2024-A-Bright-Outlook>

⁹ <https://www.hvs.com/article/9980-berlin-market-pulse-2024-a-bright-outlook>

¹⁰ <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/insights/berlin-hotel-market-spotlight>

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s některými riziky, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice, nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známy ke dni vyhotovení Základního prospektu. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení Základního prospektu Emitentovi známy, či které Emitent ke dni vyhotovení Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v Základním prospektu a jeho případných dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit se Základním prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v Základním prospektu a jeho případných dodatcích by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem.

V rámci každé kategorie Emitent seřadil jednotlivé faktory podle jejich významnosti (a to jak z hlediska možnosti materializace rizika, tak z hlediska očekávaného rozsahu jejich negativních dopadů) v pořadí od nejvýznamnějších po nejméně významné.

RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA

Emitent je společností založenou za účelem vydávání dluhopisů, včetně Dluhopisů. Emitent tak poskytne výtěžek z Emise Holdingové společnosti, která je dále poskytnuta Projektovým společností. Na Emitenta tak bezprostředně dopadají rizika týkající se Skupiny emitenta.

Z pohledu Emitenta a jeho hospodářské činnosti existují zejména níže uvedené rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Emitenta, jeho budoucí hospodářské výsledky a jeho schopnost v budoucnu vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory jsou rozděleny na:

- a) rizikové faktory týkající se podnikání Skupiny emitenta;
- b) rizikové faktory týkající se finanční pozice Skupiny emitenta;
- c) rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Skupiny emitenta.

Rizikové faktory týkající se podnikání Skupiny emitenta

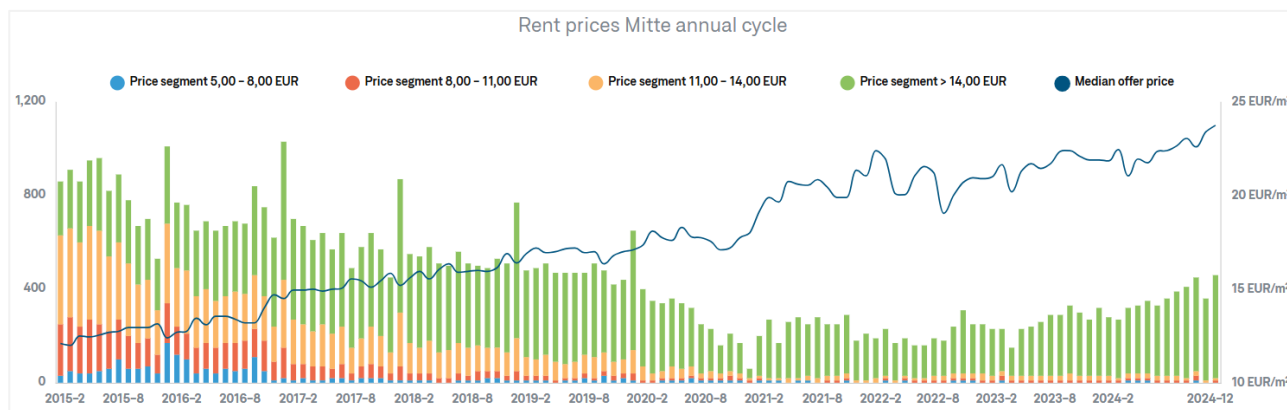
Hlavním investičním záměrem Skupiny emitenta je development, výstavba, provoz a prodej nemovitostního projektu, a to komplexu Europacity Ensembles v Berlíně, a to v části města označované jako Europacity („Projekt“), přičemž Projekt je k Datu prospektu kompletně dokončen, vyjma vybavení části neobsazených kanceláří a obchodních prostor.

S touto uvažovanou činností jsou spojeny zejména následující rizikové faktory.

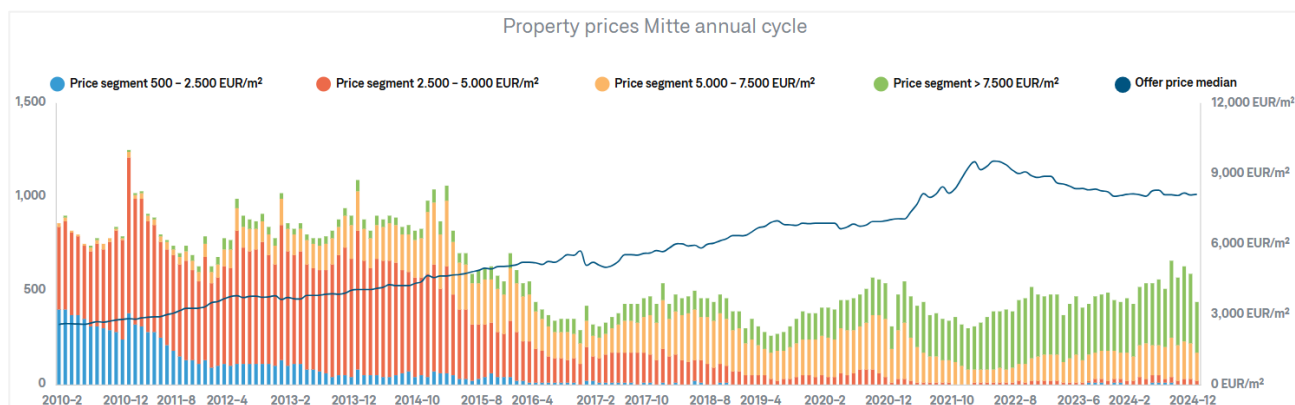
Cenové riziko

Hospodářské výsledky Skupiny emitenta jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného v Berlíně, a to v porovnání s již uhrazenými náklady na Projekt. Pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu v Berlíně, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny emitenta.

Následující graf¹¹ uvádí vývoj mediánového nabídkového rezidenčního nájemného v části Berlína – Mitte.



Následující graf¹² uvádí vývoj mediánové nabídkové ceny za rezidenční nemovitosti v části Berlína – Mitte.



Celkové náklady Projektu k Datu prospektu činí 731,1 mil. EUR z čehož 505,5 mil. EUR připadá na stavební a související náklady (provozní, úrokové, marketingové a jiné) a 225,6 mil EUR tvoří účetní hodnota pozemku. V rozsahu cca 284 mil. EUR je Projekt financován seniorním bankovním financováním a v rozsahu cca 78 mil. EUR je Projekt financován juniorním financováním; ve zbytku je financován od Společníka skupiny emitenta. Pokud se nepodaří v dostatečném rozsahu v předpokládaném časovém horizontu jednotlivé části Projektu pronajmout za dostatečné nájemné, resp. prodat za dostatečnou kupní cenu, nezíská Skupina emitenta dostatek prostředků pro splácení svého financování, a tím pádem ani pro splácení vnitroskupinového financování do Emitenta.

Propad cenové hladiny nemovitostí a nájemného v Berlíně tak může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

Toto riziko bylo pro Skupinu emitenta zmírněno uzavřením MLA (popsané níže v této kapitole).

¹¹ Zdroj: Guthmann Real Estate (<https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/mitte/>).

¹² Zdroj: Guthmann Real Estate (<https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/mitte/>).

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 podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Skupina emitenta nebude schopna reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny emitenta.

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.

Měníci 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 spjaty s pronajatostí nemovitostí a s výší nájemného.

Stejně tak může dojít ke zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni, což může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit na zpomalení realitního trhu.

Všechny tyto tři důvody mohou vést k tomu, že prostory pronajímané Skupinou emitenta mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Případně může tímto vzniknout tlak na snížení cen nemovitostí a nájemného, a tím i pokles výnosů Skupiny emitenta. Toto může mít dopad na příjmy Emitenta, a negativně ovlivnit jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

K Datu prospektu je míra obsazenosti nemovitostí tvořících Projekt následující:

Část	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Pronajatá plocha celkem (v m ²)	Rezidenční plocha (v m ²)	Kancelářská plocha (v m ²)	Maloobchodní plocha (v m ²)	Hotelová a jiná plocha (v m ²)	Poměr obsazenosti (v %)
QH SPRING	20.383	14.813	7.305	0	554	6.954	73
QH COLONNADES	17.265	6.288	4.167	2.121	0	0	36
QH STRAIGHT	17.037	7.879	1.978	4.438	953	510	46
QH CROWN II	18.075	3.682	3.682	0	0	0	20
Celkem	72.762	32.662	17.132	6.559	1.507	7464	45

Nemovitost QH Straight byla dokončena v červnu 2024, zatímco nemovitosti QH Colonnades a QH Crown II byly zcela dokončeny až ve druhé polovině roku 2024, resp. na začátku roku 2025, což vysvětluje nižší míru obsazenosti těchto budov.

Toto riziko bylo dále pro Skupinu emitenta zmírněno uzavřením MLA (popsané níže v této kapitole). V důsledku uzavření MLA tak bude od počátku doby nájmu (tj. od 1. 6. 2025) rezidenční plocha pronajatá ze

100 %. Lze tak předpokládat, že od 1. 6. 2025 bude míra obsazenosti (za předpokladu, že nedojde k žádným změnám mimo rezidenční plochu) následující:

Část	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Pronajatá plocha celkem (v m ²)	Rezidenční plocha (v m ²)	Kancelářská plocha (v m ²)	Maloobchodní plocha (v m ²)	Hotelová a jiná plocha (v m ²)	Poměr obsazenosti (v %)
QH SPRING	20.383	20.175	12.667	0	554	6.954	99
QH COLONNADES	17.265	11.311	9.190	2.121	0	0	66
QH STRAIGHT	17.037	15.367	9.466	4.438	953	510	90
QH CROWN II	18.075	10.547	10.547	0	0	0	58
Celkem	72.762	57.400	41.870	6.559	1.507	7.464	79

Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic

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 i (v) provoz garáží.

Měnící se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných 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 spjaty se standardy nemovitostí s vyšší nájemného.

Změny chování spotřebitelů by mohly negativně postihnout některé nájemce, kteří by mohli požadovat slevy z nájmu z důvodu nízkých tržeb nebo ukončení nájemních smluv, což by mělo negativní vliv na cash flow Skupiny emitenta. Odchod nájemců by pro Skupinu emitenta znamenal také nutnost nalézt nové nájemce, kteří by naplňovali aktuální preference zákazníků a případně vynaložit náklady nutné na přestavbu nebo změnu využití prostor.

Toto riziko bylo pro Skupinu emitenta zmírněno uzavřením MLA (popsané níže v této kapitole).

Riziko nevhodnosti investic

Aby byla zajištěna bezpečnost nájemců, udržitelná poptávka po nájemním bydlení a přiměřený příjem z tohoto dlouhodobého nájmu, musí nemovitosti v rámci Projektu splňovat požadavky kladené trhem a právními předpisy na takové nemovitosti, případně musí být do takového stavu uvedeny. Obvykle náklady vynaložené na udržování nemovitosti nese vlastník nemovitosti. Pokud tak vzniknou takové požadavky na vysoké investice, může Skupina emitenta čelit značným nákladům. Skupině emitenta vzniknou dodatečné a neočekávané náklady, pokud skutečné náklady na investice do zlepšení nemovitostí překročí interní odhady Skupiny emitenta a zároveň Skupina emitenta nebude moci zvýšit nájemné v souvislosti s takovou investicí. Pokud by Skupina emitenta nebyla schopna provést odpovídající investici v reakci na výše uvedené faktory, mohlo by to zhoršit příjmy z pronájmu z Projektu.

Skupina emitenta se také bude snažit zvýšit kvalitu nemovitostí novými investicemi za účelem zvýšení možného sjednaného nájemného. Nelze zaručit, že návratnost kapitálu investovaného do těchto modernizačních opatření bude v souladu s očekáváním Skupiny emitenta. Kromě toho budoucí prognóza Skupiny emitenta se může ukázat jako nesprávná, nebo by se mohly změnit preference zákazníků. Navíc Skupina emitenta nemusí být schopna identifikovat dostatek investičních příležitostí, aby mohla investovat částku, která je v rozpočtu uvedena. Vedení Skupiny emitenta může učinit investiční rozhodnutí, která se ukáží

jako méně výnosná, než se očekávalo, a to z důvodu nedostatečné informací nebo nedostatku odborných znalostí.

Toto riziko bylo pro Skupinu emitenta zmírněno uzavřením MLA (popsané níže v této kapitole).

Riziko nepříznivého hospodářského vývoje v Německu

Možný negativní vývoj makroekonomických veličin může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či ovlivnit jejich sklon ke spotřebě. Nižší kupní síla obyvatelstva či odklad některých nákupů v době ekonomického zpomalení či poklesu se může negativně projevit na hospodářském výsledku nájemců a může mít negativní dopad na hospodaření Skupiny emitenta

Relevantním trhem pro Skupinu je ve vztahu k Projektu především trh komerčních a residenčních nemovitostí v Berlíně. Ekonomické výsledky Projektových společností (tedy zejm. výše dosahovaných nájmu a stabilita nájemců) jsou do značné míry spojeny s výkonností německé ekonomiky, jakož i poptávkou a nabídkou residenčních, kancelářských a maloobchodních prostor v Berlíně. V případě pronájmů bytových jednotek pak hraje důležitou roli i regulace s ohledem na zavedené stropy nájemného (viz níže)

Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulatorní, správní či jiné politiky, jakož i politický či jiný hospodářský vývoj, nad kterým Skupina nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Skupiny nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Inflace v Německu, měřená jako meziroční změna indexu spotřebitelských cen (CPI), dosáhla v březnu 2025 hodnoty +2,2 %¹³. To znamená, že meziroční míra inflace poklesla o 0,4 p. b. oproti prosincové hodnotě.

Po dekompozici jednotlivých položek ve spotřebitelském koši lze zjistit, že růst cen potravin zpomalil a ceny energií měly opět tlumící efekt na inflaci. Ceny zboží vzrostly v lednu 2025 o 0,9 % ve srovnání s lednem 2024¹⁴. Jádrová inflace čítala v lednu 2025 +2,9 %. Harmonizovaný index spotřebitelských cen (HICP) vzrostl v lednu 2025 o 2,8 % ve srovnání se stejným měsícem předchozího roku.¹⁵

Guvernér německé centrální banky (Bundesbank) Joachim Nagel se ke konci uplynulého roku nechal slyšet, že „německá ekonomika nebojuje pouze s perzistentními ekonomickými překážkami, nýbrž také se strukturálními problémy.“¹⁶

Hrubý domácí produkt (HDP) Německa dle Bundesbanky po stagnaci posledním pololetí roku 2024 začne v průběhu roku 2025 pomalu oživovat. Prosincová prognóza tamní centrální banky pro Německo předpokládá v příštím roce pouze mírný růst o 0,2 %, tedy stejný, jaký Němci zaznamenali v uplynulém roce 2024. V letech 2026 a 2027 pak německá ekonomika zaznamená poněkud silnější růst, a to o 0,8 %, resp. 0,9 %. Ve 4. čtvrtletí 2024 reálný hrubý domácí produkt (HDP), očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezikvartálně klesl o 0,2 %, přičemž meziročně se jednalo o stejnou hodnotu.

Experti Bundesbanky předpokládají pouze pozvolné oživení exportních aktivit. Předpokládají, že s dalším zpožděním se opět zvýší i podnikatelské investice. Soukromá spotřeba sice poroste po celou dobu, ale již ne tak dynamicky, jak se dříve očekávalo. Vzhledem k dočasnému ochlazení trhu práce a poklesu růstu mezd se spotřebitelské výdaje zpočátku zvýší jen nepatrně. Celkově byl tedy výhled růstu v celém horizontu prognózy ve srovnání s červnovou prognózou pro Německo revidován výrazně směrem dolů.

¹³ https://www.destatis.de/EN/Press/2025/03/PE25_125_611.html

¹⁴ https://www.destatis.de/EN/Press/2024/12/PE24_463_611.html

¹⁵ https://www.destatis.de/EN/Press/2025/02/PE25_055_611.html

¹⁶ <https://www.bundesbank.de/en/press/press-releases/the-bundesbank-s-forecast-for-germany-economy-struggling-with-persistent-headwinds-947562>

Navzdory utlumené ekonomické aktivitě dojde v roce 2025 pouze k mírnému poklesu míry inflace měřené harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) z ročního průměru 2,5 % na 2,4 %. Důvodem je dočasně prudší růst cen potravin a jen pomalu slábnoucí cenové tlaky ovlivňující služby. Od roku 2026 by se však dle Nagela¹⁷ míra inflace v Německu měla postupně vrátit na 2 %. Děje se tak zejména díky dvěma faktorům: předchozímu zpřísnění měnové politiky a klesajícím cenovým tlakům ze strany nákladů práce.

Bez započtení energií a potravin, tj. z hlediska míry jádrové inflace, by měla míra inflace klesnout z 3,3 % v roce 2024 na 2,4 % v letošním roce a na 1,9 % v roce 2026. Podle prosincové Prognózy pro Německo¹⁸ by se míra jádrové inflace měla s hospodářským oživením na konci horizontu projekcí opět mírně zvýšit. Pro rok 2027 odborníci Bundesbanky předpokládají hodnotu ve výši 2,0 %.

Míra deficitu veřejných financí k hrubému domácímu produktu by se měla mírně snížit z 2,6 % v roce 2023 na 2,4 % v roce 2027. Určitou úlevu přinese ukončení platnosti vládních podpůrných opatření zavedených k řešení energetické krize. Ostatní výdaje, jako je sociální zabezpečení, úroky a výdaje na obranu, však podle projekcí prudce porostou. U míry zadlužení se očekává pokles z 62,9 % v roce 2023 na 61,7 % v poměru k HDP v roce 2027.

Významným zdrojem nejistoty pro prognózu dalšího vývoje je možný globální nárůst protekcionismu. Nejistota panuje také kolem geopolitických konfliktů, dopadu strukturálních změn a směřování budoucí fiskální a hospodářské politiky po únorových volbách do Spolkového sněmu. Celkově v současnosti převažují rizika ještě slabšího hospodářského růstu a vyšší inflace.¹⁹

Ve 4. čtvrtletí 2024 reálný hrubý domácí produkt (HDP), očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezikvartálně klesl o 0,2 % a meziročně klesl o stejnou hodnotu.

Riziko lokality

Skupina emitenta provozuje Projekt v Berlíně. Skupina emitenta je tedy plně závislá na vhodnosti zvolené lokality z hlediska demografie obyvatelstva, dopravní dostupnosti, energeticky efektivního řešení dané lokality apod. Nevhodně zvolená lokalita může mít zprostředkovaně dopad na příjmy Skupiny emitenta, a negativně ovlivnit jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Právní a regulační rizika

Riziko regulace nájemného v Berlíně

Ačkoliv byl v lednu 2020 v Berlíně zaveden zákon o zmrazení nájmu, který omezoval růst cen nájemného na maximálně 1,3 % ročně, je důležité zdůraznit, že tato regulace se týká pouze bytů postavených před 1. 10. 2019 a týká se pouze nemovitostí územním rozhodnutím označených jako „sociální bydlení“.

Jelikož byly nemovitosti v rámci Projektu dokončeny v průběhu let 2023 a 2024 a zároveň nejsou ani klasifikovány jako „sociální bydlení“, výše uvedená regulace nedopadá na Skupinu emitenta. Pro úplnost dodáváme, že dne 15. 4. 2021 rozhodl Spolkový ústavní soud (Bundesverfassungsgericht), že tento zákon je v rozporu s německou ústavou²⁰.

V celém Německu platí zákon o zmírnění nárůstu nájemného v oblastech s napjatou situací na trhu s byty, a dále o posílení principu – kdo objednává, ten platí – při zprostředkování nájemného bydlení, ze dne 21. 4. 2015

¹⁷ <https://www.bundesbank.de/en/press/press-releases/the-bundesbank-s-forecast-for-germany-economy-struggling-with-persistent-headwinds-947562>

¹⁸ <https://www.bundesbank.de/en/press/press-releases/the-bundesbank-s-forecast-for-germany-economy-struggling-with-persistent-headwinds-947562>

¹⁹ <https://www.bundesbank.de/en/press/press-releases/the-bundesbank-s-forecast-for-germany-economy-struggling-with-persistent-headwinds-947562>

²⁰ <https://www.dw.com/en/berlin-rent-cap-overturned-by-germanys-top-court/a-57209268>

(zkráceně „Mietrechtsnovellierungsgesetz“), zákon veřejnosti všeobecně známý pod názvem „Mietpreisbremse“. Zákon nabyl účinnosti k 1. 6. 2015. Cílem bylo zpomalit růst nájemného v hustě osídlených oblastech. Podle pravidel této regulace nesmí při novém pronájmu nájemné překročit o více než 10 % místní srovnávací nájemné. Tento zákon platí pouze v oblastech s nedostatkem bytů, které určuje jednotlivá spolková země.

V prosinci 2024 německá vláda schválila návrh zákona s následujícími úpravami:

- Prodloužení platnosti zákona: Současná pravidla měla přestat platit od 1. 1. 2026. Nová úprava však umožní prodloužit platnost až do 31. 12. 2029. Díky tomu budou moci spolkové země i nadále určovat oblasti, kde platí zastropování nájemného.
- Rozšíření působnosti: Zastropování nájemného se nyní bude vztahovat i na byty postavené mezi 1. 10. 2014 a 1. 10. 2019. Dříve se zákon vztahoval pouze na byty postavené do 30. 9. 2014. Byty postavené po 1. 10. 2019 ale stále zůstávají bez regulace, aby se podpořila výstavba nových bytů.

Tento návrh byl schválen německou vládou, ale musí ho ještě schválit Německý spolkový sněm a spolková rada. Pokud projde legislativním procesem, zákon bude platit minimálně do roku 2029.

Přestože v současné době pro budovy popsané v prospektu neplatí nařízení Mietpreisbremse, existuje vzdálené riziko, že se město Berlín může kvůli nedostatku obytné plochy v Berlíně rozhodnout regulaci dále zpřísnit a přijít s dalšími přísnějšími pravidly, která mohou zahrnovat i pravidla pro nově postavené byty po září 2019.

Dostupné bydlení je obecně stále politickým tématem, kterému je věnována velká pozornost v Berlíně, resp. v celém Německu. Nelze předvídat, zda a do jaké míry ovlivní právní rámec pro nájemníky a pronajímatele problémy způsobené nedávnou imigrační vlnou. Další nebo přísnější regulace nájemného by mohla vést k nižším příjmům z nájemného a/nebo snížit ocenění nemovitostí Skupiny emitenta, což by následně mohlo mít významný nepříznivý vliv na čistá aktiva, finanční situaci a výsledky hospodaření společnosti Skupiny emitenta.

Toto riziko bylo pro Skupinu emitenta zmírněno uzavřením MLA (popsané níže v této kapitole).

Riziko spojené s cenovými stropy

V rámci nových smluv o nájmu bytu nesmí nájemné v zásadě překročit 110 % místního srovnávacího nájemného za příslušný byt (Mietpreisbremse), která se však nevztahuje na nově postavené byty (viz výše).

Při stanovování nájemného se v Berlíně dále často používá berlínský index nájemného (Mietspiegel).

Riziko stropu cen nájemného lze zmírnit také prostřednictvím zvýšení nájemného po modernizačních opatřeních.

Pokud pronajímatel provedl určitá modernizační opatření, může zvýšit roční nájemné o 8 % nákladů vynaložených na prostory (do 1. 1. 2019 bylo možné zvýšit roční nájemné o 11 %). V této souvislosti se nezohledňují náklady běžné údržby. Modernizační opatření jsou způsobilá například tehdy, pokud příslušné opatření vede k trvalé úspoře spotřeby energie nebo vody nebo pokud se podstatně zvýší užitná hodnota předmětu nájmu. Zvýšení nájemného v důsledku modernizačních opatření není obecně omezeno na místní srovnávací nájemné. Nájemné tak může překročit i výše uvedený 110% strop daný Mietspiegel. Částka měsíčního nájemného se však nesmí během 6 let zvýšit o více než 3 EUR/m² obytné plochy.

Emitent proto považuje rizika spojená s horní hranicí cen nájemného v současné fázi projektu za minimální.

Toto riziko bylo pro Skupinu emitenta zmírněno uzavřením MLA (popsané níže v této kapitole).

Riziko emitenta vyplývající ze soudních sporů iniciovaných městem Berlín

Dne 5. 2. 2025 byla jedné z Projektových společností, a to společnosti QH Development 2 GmbH & Co KG („**Projektová společnost QHD 2**“), doručena soudní žaloba jménem berlínského městského zastupitelstva v souvislosti s povinností výstavby a provozování dotovaného nájemního bydlení. Žaloba, kde mezi žalovanými jsou Quartier Heidestrasse GmbH („**QH GmbH**“), přičemž tato společnost je třetí stranou a není jakkoliv propojena se Skupinou emitenta, a Projektová společnost QHD2, se odkazuje na, dle argumentace žalující strany, povinnosti poskytovat sociální bydlení v jednom z objektů ve vlastnictví Projektové společnosti QHD2. Primárně se jedná o vymáhání takové povinnosti po společnosti QH GmbH, která má s městem Berlín uzavřenou plánovací smlouvu a která byla prodávající stranou při transakci, v rámci které Skupina emitenta nabyla Projektovou společností QHD 2. Tato plánovací smlouva na Skupinu emitenta nebyla nikdy postoupena a zároveň byla změněna dodatkem s cílem vzdát se práva na developerskou dotaci a také poskytování sociálního bydlení. Proto by měla být podle přesvědčení Skupiny emitenta zamítnuta. Vedení společnosti spatřuje pádné argumenty v tom, že 215 bytů („**Sociální byty**“) v majetku Projektové společnosti QHD 2 (QH SPRING), které mají být podle berlínského městského zastupitelstva způsobilé pro získání dotací na sociální bydlení, nepodléhá regulaci nájemného podle berlínských předpisů o dotacích na bydlení („**WFB**“) a že Projektová společnost QHD 2 je tak oprávněna nabízet tyto byty k pronájmu za tržní nájemné. Tyto dotčené Sociální byty mají přitom celkovou rezidenční plochu o velikosti téměř 10.983 m², tj. odpovídají přibližně (i) 15,2 % celkové pronajimatelné plochy projektu Europacity Ensembles a (ii) 53,9 % pronajimatelné plochy Projektové společnosti QHD 2 (QH SPRING).

Podle názoru vedení Projektové společnosti QHD 2 nejsou pro sociální byty platná žádná omezení nájemného podle WFB jelikož Projektová společnost QHD 2: (i) nikdy nepožádala o financování sociálního bydlení s ohledem na sociální byty (což je nezbytný krok k tomu, aby případná omezení nájemného podle WFB nabyla účinnosti) a (ii) podle smlouvy o urbanistickém rozvoji ze dne 13. 4. 2016, ve znění ve znění od 3. dodatku, který byl uzavřen dne 27. 5. 2021 („**Smlouva o urbanistickém rozvoji**“), nemovitosti vlastněné Projektovou společností QHD 2 již nemají právní povinnost takovou žádost o financování podat. Smlouva o urbanistickém rozvoji dále obsahuje pouze povinnosti, který podřizuje plánování a výstavbu bytů sociálního bydlení standardům sociálního bydlení podle WFB. Smlouva o urbanistickém rozvoji však neobsahuje žádnou povinnost týkající se následného pronájmu bytů sociálního bydlení. Podle přesvědčení Skupiny emitenta ceny nájemného v nemovitostech vlastněných Projektovou společností QHD 2 ani v rozsahu Sociálních bytů nemusí splňovat standardy sociálního bydlení podle WFB.

I kdyby omezení nájemného podle WFB platila pro Sociální byty, vidí management Skupiny emitenta silné argumenty, že by se tato omezení nevztahovala na Projektovou společnost QHD 2, ale pouze na smluvní stranu Smlouvy o urbanistickém rozvoji, společnost QH GmbH jakožto původního vlastníka Projektu, protože žádné povinnosti ze Smlouvy o urbanistickém rozvoji nepřešly ze společnosti QH GmbH na Projektovou společnost QHD 2.

Vedení společnosti nemůže v této fázi zcela vyloučit, že by soud mohl tyto otázky posoudit jinak, ale toto riziko považuje za poměrně nízké a vidí jasně silnější právní argumenty na podporu stanoviska společnosti, tj. že byty sociálního bydlení lze pronajímat za tržní nájemné.

Kromě toho jsou investoři a vedení společnosti otevření jednání s berlínským městským zastupitelstvem a městem Berlínem o nalezení společného stanoviska a hledají možné cesty k dosažení dohody (např. prostřednictvím poskytnutí sociálního bydlení a na oplátku získání případné dotace, která by kompenzovala ztrátu z nájemného).

Peněžní riziko spojené s tímto soudním sporem nelze v současné fázi přesně předpovědět. Mezi další rizika kromě peněžních patří negativní dopad na marketing / PR projektu (např. prostřednictvím negativní publicity). Proto vedení bere tuto záležitost velmi vážně a angažuje špičkové právní experty a další poradce, aby zajistilo rychlé vyřešení sporu.

Upozorňujeme, že společnost QHD 2 není jediným žalovaným, je pouze 2. žalovaným a stanovisko vedení společnosti QHD 2 je jasné v tom ohledu, že předchozí vlastník Projektu (prodávající) a 1. žalovaný, tedy QH GmbH, se musí sami zodpovídat berlínskému městskému zastupitelství za své dřívější kroky.

Riziko neoprávněného využití nemovitosti

V Německu existují právní předpisy, které omezují neoprávněnou změnu užívání nemovitostí (*Zweckentfremdung*), zejména u rezidenčních objektů. Nemovitosti určené k bydlení nesmí být bez příslušného povolení přeměněny například na komerční prostory, typicky ke krátkodobému pronájmu přes platformy jako Airbnb nebo Booking. Tato regulace se vztahuje zejména na města s výrazným nedostatkem bytového fondu, jako jsou Berlín či Mnichov, a může představovat právní i finanční riziko pro investory. V případě porušení těchto pravidel hrozí uložení pokuty, která může dosáhnout až stovek tisíc eur.

Znamená to, že pokud se vlastník rozhodne změnit účel užívání běžného nájemního bytu na krátkodobé ubytování například prostřednictvím těchto platform, může tím vystavit projekt riziku porušení německých a lokálních právních předpisů. Stejněmu – byť nepřímému – riziku může být projekt vystaven i v případě, že se k takovému jednání rozhodne některý z nájemců nebo podnájemců v objektu.

U Skupiny emitenta tak toto riziko hrozí pouze v nízké míře, a to pokud by se některý z nájemců nebo podnájemců rozhodl rezidenční nebo nerezidenční část Projektu využívat tímto způsobem.

Skupina emitenta může být nepříznivě ovlivněna zdaněním emisí oxidu uhličitého.

Německá spolková vláda v rámci svého klimatického akčního programu 2030 nadále realizuje cenový mechanismus pro emise CO₂ v odvětví dopravy a nemovitostí. Od ledna 2021 platí cena za tunu emisí oxidu uhličitého vypouštěného při spalování tepla nebo paliva, přičemž v roce 2025 tato cena činí až 55 EUR za metrickou tunu. Cena se tak postupně zvyšuje s cílem dosáhnout až 65 EUR v roce 2026.

Současně, s ukončením platnosti energetické cenové brzdy, byla od 1. 1. 2024 daň z přidané hodnoty na zemní plyn navrácena na standardní sazbu 19 %.

Dále od 1. 1. 2023 platí zákon o rozdělení nákladů na oxid uhličitý (*Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz*), který upravuje, jak se náklady na CO₂ poplatky dělí mezi pronajímatele a nájemce. Podle odstupňovaného modelu platí pronajímatelé větší část nákladů u budov s vysokými emisemi, zatímco nájemci přebírají větší podíl nákladů u energeticky efektivních nemovitostí. Energetická účinnost jednotlivých bytových jednotek je posuzována mimo jiné na základě výkazu nákladů na vytápění.

V praxi to znamená, že pronajímatelé čelí zvýšeným administrativním a finančním nárokům, protože musí poskytovat detailní údaje o energetické náročnosti a emisích svých budov. To může mít v roce 2025 i nadále významný negativní dopad na podnikání, čistá aktiva, finanční situaci, peněžní toky a příjmy Skupiny emitenta.

V Německu požívají nájemci značné ochrany před výpovědí a vystěhováním

Německé právo a německé soudy poskytují nájemcům značnou ochranu proti výpovědi a vystěhování nájemce. Prodloužení nájemních smluv nebo opožděné vystěhování vyplývající z těchto ochranných opatření může vést ke značným ztrátám až do doby, než je nemovitost skutečně vyklizena. Kromě toho Skupina emitenta v rámci své každodenní činnosti používá standardizované dokumenty a smlouvy a všeobecné obchodní podmínky.

Podle německého práva musí být standardizované smluvní podmínky v souladu se zákonem o všeobecných smluvních podmínkách, což znamená, že podléhají přísné kontrole spravedlnosti ze strany soudů, pokud jde o jejich obsah a způsob, jakým je osoba, která je používá, prezentuje druhé smluvní straně. Pokud by se zjistilo, že standardizované dokumenty a/nebo smlouvy Skupiny emitenta obsahují podmínky nevýhodné pro nájemce, nebo pokud by se zjistilo, že ustanovení obsažená v těchto dokumentech a/nebo smlouvách jsou neplatná, a

proto by byla nahrazena podmínkami méně výhodnými pro Skupinu emitenta, ovlivnilo by to velký počet standardních podmínek nebo smluv.

Výše uvedená právní rizika by mohla mít významný nepříznivý dopad na podnikání, čistá aktiva, finanční situaci, peněžní toky a příjmy Skupiny emitenta.

Rizikové faktory týkající se finanční pozice Skupiny emitenta

Riziko Emitenta jakožto účelově založené společnosti

Emitent je společností založenou za účelem vydávání dluhopisů. Emitent je tak závislý na úspěšnosti podnikání provozních společností ze Skupiny emitenta a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení závazků ze svých dluhů, včetně Dluhopisů. Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit své závazky z Dluhopisů závisí především na provozních výsledcích a finanční situaci Skupiny emitenta, a na tom, zda Emitent obdrží řádně a včas finanční prostředky od Holdingové společnosti, a případně jiných společností ze Skupiny emitenta, ve formě splátek vnitroskupinových zápůjček či úvěrů a souvisejících úroků, či jinak. Emitent tak nebude mít jiný majetek, než je pohledávka (pohledávky) za Skupinou emitenta z vnitroskupinového financování. Schopnost Emitenta financovat případné platby tedy závisí na pokračující činnosti a platební schopnosti Skupiny emitenta.

Pokud by Skupina emitenta nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit závazky ze svých dluhů, včetně Dluhopisů.

Emitent je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících Skupiny emitenta, a rizikům trhů, na kterých Skupina emitenta působí, z nichž ta nejvýznamnější jsou popsána níže. Materializace těchto rizik může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností ze Skupiny emitenta splácet své finanční závazky, v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta plnit své závazky, včetně závazků z Dluhopisů.

Riziko nedostatku finančních údajů ohledně Emitenta

Emitent byl založen v dubnu 2025, takže k Datu prospektu nebudou kromě zahajovací rozvahy dostupné žádné jeho finanční údaje, které by měly jakoukoliv vypovídací hodnotu ohledně schopnosti Emitenta generovat prostředky pro splacení Dluhopisů. Investoři do Dluhopisů tak nebudou mít k dispozici žádné finanční údaje ohledně Emitenta, ze kterých by mohli usuzovat na jeho výkonnost v budoucnu.

Kreditní riziko

Skupina emitenta je vystavena kreditnímu riziku v případě, že dlužníci, především odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině emitenta. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině emitenta finanční pohledávky. Skupina emitenta je vystavena kreditnímu riziku zejména při pronájmu prostor, kde evidují pohledávky z obchodních vztahů za jednotlivými nájemci. V případě výrazného poklesu platební morálky nájemců, např. z důvodu negativního makroekonomického vývoje, může dojít k poklesu toku provozních prostředků s negativním dopadem na hospodářské výsledky společností.

Nejvýznamnější nájemci z pohledu podílu na tržbách Skupiny emitenta k Datu prospektu:

Nájemce	Podíl	Výše ročních tržeb
beyond QH GmbH - Infinit Space	18,6 %	2 053 979 €

Habyt Properties Germany II GmbH	17,6 %	1 943 579 €
AMERON Hotelgesellschaft mbH	16,0 %	1 770 012 €
Wall GmbH	8,6 %	956 909 €
HIRSCHTEC GmbH & Co. KG	3,1 %	346 433 €
NSG Net Solution GmbH	1,7 %	183 508 €
FRÖBEL Bildung und Erziehung gGmbH	1,6 %	177 929 €
beyond QH GmbH - J&T Office	0,7 %	72 483 €
50Hertz Transmission GmbH	0,5 %	57 129 €

Skupina emitenta eviduje k Datu prospektu pohledávky, které pocházejí zejména z její hlavní obchodní činnosti. Skupina se nevěnuje úvěrovému podnikání ani jiným činnostem, které by vytvářely významné pohledávky z obchodního styku, a proto v tomto Základním prospektu jiné pohledávky aktuálně nezohledňuje.

Pohledávky (částky po zaokrouhlení)	Nájemné z rezidenčních prostor	Nájemné z komerčních a ostatních prostor	Celkem
QH Spring	1 580 €	80 408 €	81 988 €
QH Straight	81 983 €	216 455 €	298 438 €
QH Colonnades	174 986 €	148 414 €	323 400 €
QH Crown II	85 233 €	0	85 233 €
Celkem	343 782 €	445 277 €	789 059 €
Z toho po splatnosti ²¹	308 822 €	424 202 €	733 024 €

Skutečnost, že k Datu prospektu Skupina emitenta eviduje takto vysoké procento (přes 92 %) nezaplacených pohledávek z nájmu, vychází ze skutečnosti, že momentálně jsou vůči Skupině emitenta uplatňovány slevy z nájemného a odškodnění (např. v případech nefunkčního spotřebiče nebo jiného problému, za který byla nájemci poskytnuta sleva do doby, než byla závada odstraněna), případně jiná odškodnění v souvislosti se zpožděním při předání prostor. Tyto pohledávky nájemců jsou tak uplatňovány vůči Skupině emitenta proti pohledávkám na zaplacení nájemného. Skupina emitenta bude s nájemci jednat, přičemž dojde k uzavření nájemních smluv a následně jejich zohlednění v účetnictví.

²¹ Vzhledem k tomu, že nájmy jsou splatné zpravidla nejpozději do 10. dne měsíce, kterého se týkají, byly by všechny pohledávky technicky k Datu prospektu po splatnosti. V tabulce jsou tak zohledněny pouze ty částky, které jsou po splatnosti delší jak 30 dnů.

Riziko rámcové nájemní smlouvy

Projektové společnosti, jako pronajímatelé, uzavřely se společnostmi (i) QH Living 2 GmbH, (ii) QH Living 6 GmbH, (iii) QH Living 7 GmbH a (iv) QH Living 8 GmbH („**Operativní společnosti**“), jako nájemci, rámcovou nájemní smlouvu ze dne 16. 5. 2025 („**MLA**“), která zahrnuje:

- pronájem všech bytových jednotek ve všech 4 budovách (QH Spring, QH Straight, QH Colonnades a QH Crown II), a to kromě bytových jednotek, které jsou momentálně pronajaty ve prospěch společnosti Habyt Properties Germany II GmbH, Operativním společností, a to na dobu 25 let s tím, že doba nájmu začíná 1. 6. 2025. Stávající nájemci rezidenčních prostor v Projektových společnostech, respektive byty, ve kterých tito nájemci bydlí, budou postupně převáděni pod Operativní společnosti prostřednictvím transferového mechanismu stanoveného v rámci MLA, kdy uvolněný prostor po skončení existujícího nájmu se automaticky stává pronajatým prostorem podle MLA;
- call opci pro Operativní společnosti na získání většinového podílu v nástupnických společnostech, které budou vlastnit tyto bytové jednotky za předem stanovenou cenu („**MLA Opce**“), přičemž tato MLA Opce může být uplatněna vůči jednotlivým Projektovým společnostem poté, co dojde k rozdělení vyčleněním (resp. ekvivalentu podle německého práva) každé Projektové společnosti, kdy vznikne dceřiná nástupnická společnost vlastníci dané bytové jednotky, a zároveň od tohoto okamžiku uplyne 5 let a 1 měsíc, přičemž tato MLA Opce zaniká, pokud uvedené podmínky nebudou splněny do 1. 6. 2035;
- zálohu ve výši 286 046 517 EUR, kterou poskytly Operativní společnosti, přičemž tato platba bude pro účely MLA považována za úročený úvěr, za kterou budou Projektové společnosti platit velmi výhodnou úrokovou sazbu (2,5 % p.a.) („**MLA Záloha**“), přičemž tato MLA Záloha slouží primárně jako záloha na kupní cenu podle MLA Opce;
- podle MLA budou Projektové společnosti po uplynutí tzv. rent-free období na 12 měsíců počínaje 1. 6. 2025 dostávat měsíční nájemné ve výši 20 EUR / m² rezidenčních ploch spadajících pod MLA;
- Operativní společnosti přitom nejsou součástí Skupiny emitenta a nemají ani shodné konečné vlastníky;
a
- z důvodu přijetí MLA Zálohy byla Skupina emitenta schopna v květnu 2025 splatit seniorní bankovní úvěr od konsorcia seniorních bank ve výši 283 885 222,22 EUR.

Hlavní riziko vyplývající z MLA spočívá v tom, že v případě ukončení MLA (z důvodu porušení povinností ze strany Projektových společností jako je porušení povinnosti zajistit, aby dané prostory byly obyvatelné konečnými nájemci) jsou Projektové společnosti povinny vrátit MLA Zálohu v plné výši, což s sebou nese značná rizika likvidity Projektových společností.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Skupina emitenta nebude schopna dostát svým aktuálně splatným finančním dluhům. V případě nutnosti prodeje některého z aktiv ve Skupině emitenta je také nutno brát v potaz obecně nízkou likviditu nemovitostí jako aktiva. Nedostatek disponibilních zdrojů do budoucna však může negativně ovlivnit podnikání Skupiny emitenta, její ekonomické výsledky, finanční situaci, a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Skupina emitenta disponovala k Datu prospektu²² (v tis. EUR)²³:

(v tis. EUR)	QH Spring	QH Straight	QH Colonnades	QH Crown II	QH Holdco II
Krátkodobý majetek	2 633	1 681	1 573	658	14
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 273	10 305	13 639	12 160	3 108
Krátkodobé dluhy²⁴	69 811	74 399	71 238	68 673	-

(v tis. EUR)	Skupina Emitenta
Krátkodobý majetek	6 559
Peníze a peněžní ekvivalenty	44 484
Krátkodobé dluhy	284 121

Úvěrové riziko

Skupina emitenta byla až do podpisu a vyplacení zálohy z nájemného vyplývajícího z MLA financována rovněž prostřednictvím seniorního bankovního úvěru ve výši 283 885 222,22 EUR. Tento bankovní úvěr byl ke Dni prospektu plně splacen.

Skupina emitenta však plánuje po vydání dluhopisu návrat na seniorní bankovní trh a získání dalšího seniorního bankovního financování na úrovni projektových společností, které umožní financování dalších výdajů Projektu, např. tzv. fit-outů a/nebo je Skupina emitenta použije na splacení juniorního financování poskytnutého Společníkem Skupiny emitenta. K Datu prospektu: je v rámci Skupiny emitenta sjednán Úvěr PPFB, který však má být splacen z první Emise. S touto činností Skupiny emitenta je spojeno úvěrové riziko, tj. riziko, že Skupina emitenta nebude jednat podle ustanovení a podmínek uzavřené smlouvy o úvěru, což může vést až k předčasné splatnosti bankovního financování. To může vést k nutnosti nedostatku likvidity a prodeji majetku Skupiny emitenta za nevýhodných podmínek.

Rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Emitenta

Riziko refinancování Dluhopisů

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním, ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak. Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může podstatným nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a splnit tak své závazky z vydaných Dluhopisů.

Vzhledem k podmínkám, které se mohou vyskytnout na kapitálových trzích, také nelze zaručit, že Emitent bude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy včas a za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní situace Projektu. Zhoršení hospodářských výsledků Skupiny emitenta, resp. Projektu, může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy včas a za přijatelných podmínek nebo by

²² QH Verwaltungs IV GmbH není zobrazena, jelikož její finanční výsledky nemají materiální dopad na Skupinu emitenta.

²³ Skupina emitenta nepodrobuje své účetní závěrky auditu a taktéž neprovádí konsolidaci. Účetní závěrky Projektových společností jsou sestavovány podle německých účetních standardů HGB. Vzájemné závazky mezi společnostmi Skupiny emitenta nejsou vyloučeny.

²⁴ Účetní závěrky k 31. 12. 2024 vykazují částku 283 885 222,22 EUR jako krátkodobý dluh (seniorní bankovní úvěr). Tento seniorní dluh byl plně refinancován jiným seniorním úvěrem od konsorcia různých finančních partnerů k datu 25. 02. 2025, se splatností 2 roky od data čerpání. Pro správné posouzení krátkodobé finanční situace je z pohledu managementu Skupiny emitenta vhodné tuto částku považovat za dlouhodobý dluh a nezahrnovat ji do kalkulace krátkodobých závazků.

refinancování nebylo vůbec možné, tato skutečnost by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav

V případě, že budou nemovitosti v rámci Projektu výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Skupiny emitenta Projekt provozovat či prodat s očekávaným výnosem, a tedy i zhoršena ekonomická situace Skupiny emitenta.

Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Skupina emitenta nebude řádně udržovat Projekt, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Škody na Projektu mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění Skupiny emitenta, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů.

Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty). Samotná škodní událost může pak sekundárně odradit nové potenciální kupce jednotlivých bytů.

Riziko nedostatečného pojištění majetku

Nemovitosti ve vlastnictví Skupiny emitenta jsou náchylné k řadě přírodních a člověkem způsobených faktorů, které mohou vést k jejich poškození nebo zničení. Přestože jsou nemovitosti proti většině těchto rizik pojištěny, existuje riziko, že v případě pojistné události pojistné plnění plně nepokryje vzniklou škodu. Pro některá velmi specifická rizika není na pojistném trhu k dispozici žádné pojistné krytí nebo je takové krytí neúměrně drahé či poněkud omezené. Pojistné smlouvy se řídí složitým souborem pravidel a podmínek, které mohou vést k tomu, že podmínky pro výplatu pojistného plnění nebudou za všech okolností splněny. Nepříznivá změna hodnoty majetku v důsledku nedostatečného krytí škod na nemovitostech ve vlastnictví Skupiny emitenta může mít významný nepříznivý dopad na výsledky hospodaření Skupiny emitenta jako celku.

Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Emitent nemá žádné informace o tom, že by mělo dojít ke změně jeho vlastnické struktury. Vzhledem k vysoké míře osobní zainteresovanosti jednotlivých skutečných majitelů Emitenta, kteří jsou i členy jeho orgánů, se varianta změny vlastnické struktury nejeví jako příliš pravděpodobná. Přesto nelze zcela vyloučit, že v důsledku nepředvídatelných událostí může v budoucnu dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta.

Lze těžko odhadovat, zda by případná změna vlastnické struktury měla spíše pozitivní či negativní vliv na Emitenta, nicméně pokud by mělo dojít k zásadnímu odchýlení od dlouhodobé strategie Emitenta (tj. investice do Projektu), lze důvodně očekávat, že takováto změna by měla na Emitenta spíše negativní dopad.

Riziko střetu zájmů mezi akcionářem Emitenta a Vlastníky dluhopisů

Některé z osob zastoupených v řídicích a dozorcích orgánech Emitenta rovněž zastávají funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem. V případech, kdy takové osoby jednají za Emitenta, může být jejich jednání a rozhodování o zájmech Emitenta ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedené osoby při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospějí k rozhodnutím, která by neučinily, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

Rizikové faktory týkající se Zajištění

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. Pokud bude Emitent předlužený nebo bude hodnota jeho závodu z jiného důvodu nižší než výše dluhů z Dluhopisů, nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace tohoto Zajištění.

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. Pokud bude hodnota závodu dlužníka nižší než výše dluhů z Dluhopisů, nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace tohoto Zajištění.

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání

Poskytnutí Zajištění může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

Rizikové faktory týkající se Agentů pro zajištění

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 Agentů pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze zajištění. Agent pro zajištění tak je vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou zajišťovací dokumentace, v důsledku čehož pouze Agent pro zajištění může uplatnit a vykonat jakákoliv práva ze zajištění. Žádný Vlastník dluhopisů nebude oprávněn uplatňovat tato práva samostatně. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Absence relevantní rozhodovací praxe k institutu agenta pro zajištění podle Zákona o dluhopisech

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou, zákonem č. 307/2018 Sb., která nabyla účinnosti 4. 1. 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika spojená s novým Agentem pro zajištění

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou roli dostatečné zkušenosti, ačkoliv při výběru Agentu pro zajištění bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven výše uvedenou novelou Zákona o dluhopisech účinnou od 4. 1. 2019, kdy ohledně institutu agenta pro zajištění neexistuje soudní přezkum, obecně přijímaný právní výklad ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. K Datu prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA. V případě, že se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtežku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění

Agent pro zajištění je povinen, s výhradami stanovenými v Emisních podmínkách, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou. Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schváleným schůzí vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků Dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastníky dluhopisů Agentovi pro zajištění poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění a tato hodnota bude Agentovi následně vyplacena, hrozí, že Vlastníci dluhopisů mohou přijít o část své investice.

Omezení možnosti Agentu pro zajištění rozhodovat o výkonu Zajištění při úpadku Emitenta

V případě, že s Emitentem bude zahájeno insolvenční řízení, v rámci kterého bude prohlášen úpadek Emitenta, bude výkon zajištění podléhat pravidlům a omezením stanoveným v zákoně č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména bude realizace jakéhokoliv zajištění převážně prostřednictvím jmenovaného insolvenčního správce. Vlastníci dluhopisů tak budou mít pouze omezenou možnost zasahovat do realizace Zajištění.

Omezená odpovědnost Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zajištění, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zajišťovacími smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Rizikové faktory týkající se práv z Dluhopisů

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. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

Riziko předčasného splacení a odkupu

V Konečných podmínkách bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoli Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Riziko inflace

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 7. 5. 2025 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 2. čtvrtletí 2026 na úrovni 2,2 %, přičemž v horizontu 3. čtvrtletí 2026 by měla činit 2,1 %.²⁵ Celková inflace za rok 2024 činila 2,4 %, přičemž v roce 2025 by se měla zvýšit na 2,5 % a za rok 2026 by měla klesnout na 2,2 %.²⁶

Riziko poplatků

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných zprostředkovatelem nebo obchodníkem s cennými papíry koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. 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. Emitent doporučuje budoucím investorům, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Účtované poplatky mají negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent ani Manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním investorem, ať již podle právního řádu jeho založení nebo právního řádu, kde je činný (pokud se liší). Potenciální investor se nemůže spoléhat na Emitenta nebo na Manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů v rozporu s právními předpisy a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující

²⁵ Prognóza ČNB – jaro 2025. Dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

²⁶ ČNB – Zpráva o měnové politice – jaro 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-jaro-2025/>.

se na potenciální nabyvatele Dluhopisů, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojit též další právní důsledky.

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách / pokynech investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Výnosy Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou jsou ovlivněny změnou úrokových sazeb

Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („**Tržní úroková sazba**“) se zpravidla denně mění.

Výše úrokových sazeb prochází v posledních letech turbulentním vývojem. ČNB jakožto ústřední banka státu pečuje o cenovou stabilitu. ČNB za tímto účelem nastavuje svoji měnovou politiku zejména prostřednictvím tří základních úrokových sazeb. Klíčovou je tzv. limitní úroková sazba pro dvoutýdenní repo operace, ve zkratce označovaná jako 2T repo sazba. Touto sazbou je určena nadbytečná likvidita komerčních bank, kterou si ukládají u ČNB. S 2T repo sazbou jsou svázány dvě zbylé úrokové sazby ČNB – lombardní a diskontní sazba. Obecně lze říci, že při zvýšení základních úrokových sazeb dochází k nárůstu tržních úrokových sazeb a s tím spojeným nárůstem výše splátek úvěrů, v důsledku čehož roste riziko nesplácení úvěrů. Banky tedy zpřísňují hodnocení rizikovosti svých klientů a zvyšují svoji rizikovou přírážku, čímž snižují dostupnost nově poskytovaných úvěrů.

Výsledkem je snížení spotřeby, investic, výroby, růstu mezd a následně inflace. Na svém zasedání dne 7. 5. 2025²⁷ Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu na 3,50 %. Zároveň snížila diskontní sazbu na 2,50 % a lombardní sazbu na 4,50 %. Nové úrovně úrokových sazeb vstoupily v platnost 9. 5. 2024.

Stále však existuje riziko, že se úrokové sazby zvýší, pokud inflační tlaky zesílí. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě.

²⁷ Zdroj: ČNB. Rozhodnutí bankovní rady ČNB ze dne 7. 5. 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1746621000000/>

Výnosy Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou jsou závislé na vývoji některých hodnot

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, případně Dluhopisů s kombinovaným výnosem, je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (PRIBOR nebo EURIBOR), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Úrokové sazby PRIBOR a EURIBOR zaznamenaly zejména v loňském roce výrazný pokles, kdy například roční průměr sazby 6M PRIBOR činil v roce 2022 6,42 %, v roce 2023 7,09 % a v roce 2024 klesl na 4,73 %.²⁸

Sazba EURIBOR se pak v roce 2023 po dlouhé době dostala ze záporné hodnoty, kdy v únoru 2023 činila sazba 6M EURIBOR 2,73 % (navýšení z -0,54 % v únoru 2022) a v listopadu 2024 činila sazba 6M EURIBOR 2,9 % a v únoru 2025 činila již 2,562 %.²⁹

Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období, přičemž za určitých okolností může být úroková sazba Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou nulová nebo záporná.

Regulace a reforma referenčních sazeb může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů navázaných nebo odkazujících na takovou referenční sazbu

Úrokové sazby a indexy, které jsou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnic 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014 („**Nařízení o indexech**“) považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR/EURIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb i sazeb navázaných na tyto referenční sazby než v minulosti, jejich ukončení a další nepředvídatelné důsledky.

Jakýkoli takový důsledek může mít nepříznivý dopad na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu. Nařízení o indexech se převážně uplatňuje od 1. ledna 2018. Nařízení o indexech se týká poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. Nařízení o indexech mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb spravovaných správci, kteří ke správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta). Nařízení o indexech i jiná regulace či reforma referenčních sazeb může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR zejména, pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných Nařízením o indexech. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba EURIBOR je referenční úroková sazba, jež má odrážet cenu mezibankovních úvěrů v eurech a jež je běžně používána na mezinárodních peněžních trzích. Sazba EURIBOR je založena na jednotlivých kotacích sazeb panelových bank, které podle názoru panelových bank představují sazby, za které by si banka mohla zapůjčit peněžní prostředky denominované v eurech v rámci členských zemí (ať již současných či minulých)

²⁸ Zdroj: ČNB. Sazby PRIBOR - měsíční a roční průměry, dostupné zde:

https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne.html?rok=2024.

²⁹ Zdroj: Euribor rates by year dostupné zde: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-rates-by-year/>

Evropské unie a Evropského sdružení volného obchodu.³⁰ Sazba PRIBOR je průměrem úrokových sazeb, za kterou by byla banka ochotna poskytnout peněžní prostředky denominované v českých korunách jiné bance.³¹

Sazby PRIBOR/EURIBOR jsou tedy spojeny se stabilitou finančních institucí. Vzhledem k událostem posledních let na finančních trzích (např. nedávné problémy druhé největší švýcarské banky Credit Suisse) není možné zaručit, že tyto události nezaprůčí zpřísnění požadavků Nařízení o indexech či jiné regulace či reformu referenčních sazeb, což může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR, a to zejména pokud by došlo ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR z důvodů zpřísněných či nových podmínek vyžadovaných příslušnou regulací. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba EURIBOR byla v posledních letech předmětem změn a uvažuje se o jejím nahrazení jinou sazbou (především sazbou €STR, tzv. euro short-term rate, která má zachycovat informaci, kolik musí banka zaplatit, když si vypůjčí na jeden den peníze od různých finančních protistran bez poskytnutí zajištění). K datu tohoto Základního prospektu je však sazba EURIBOR upravena tak, aby vyhovovala Nařízení o indexech a je nadále všeobecně používána. Je však možné, že v budoucnu bude tato sazba nahrazena jinou sazbou, což může mít dopad na úrokový výnos Dluhopisů a hodnotu Dluhopisů. V případě, že bude nutné tuto sazbu nahradit, bude postupováno v souladu s písm. (b) definice EURIBOR uvedené ve Společných emisních podmínkách.

Výnosy Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou ovlivněny Tržní úrokovou sazbou

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich emisní kurz je pod úrovní jejich jmenovité hodnoty. Namísto pravidelných plateb úroků je tedy úrokový příjem do splatnosti tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženou při splacení) a jeho emisním kurzem a reflektuje Tržní úrokovou sazbu. Vlastník dluhopisů s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku změny Tržních úrokových sazeb.

Společné emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od zákona

Společné emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Společné emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány ve Společných emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu se Společnými emisními podmínkami právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nová ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterých je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, byla do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2024.

³⁰ Zdroj: <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/>

³¹ Zdroj: <https://cfbf.cz/pribor/>

Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad³².

V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se ve Společných emisních podmínkách.

³² Komentář k uvedenému ustanovení však uvádí, že jde nepochybně o dispozitivní ustanovení: „Vedle toho zákon výslovně stanoví, že kromě předčasného splacení může vlastník dluhopisu požádat také o odkup dluhopisu za tržní cenu. Volba je přitom na vlastníkově dluhopisu, nestanoví-li emisní podmínky jinak (viz § 23 odst. 9).“ (KŘÍŽ, Josef. § 23 [Průběh schůze vlastníků]. In: LASÁK, Jan a kol. Zákon o dluhopisech. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 277, marg. č. 61.)

SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy („**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“) společností **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**“) se řídí zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), těmito společnými emisními podmínkami („**Společné emisní podmínky**“) a doplňkem dluhopisového programu, jak je popsáno níže.

Společné emisní podmínky budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu a jsou obsažené v Základním prospektu (definovaného níže). Pro každou konkrétní Emisi budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušnými konečnými podmínkami, které budou obsahově odpovídat požadavkům stanoveným Zákonem o dluhopisech na doplněk Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech („**Doplněk dluhopisového programu**“) a budou vypracovány v souladu s článkem 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu („**Konečné podmínky**“). Emisní podmínky určité Emise („**Emisní podmínky**“) budou tak tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a Doplněkem dluhopisového programu.

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či, pokud tuto možnost Společné emisní podmínky umožňují, vyloučeno..

V souvislosti s Dluhopisovým programem vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 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 a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení o prospektu**“), základní prospekt Dluhopisů („**Základní prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Společné emisní podmínky. 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, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Společné emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Základního prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <http://www.europacityensembles.cz/> („**Internetové stránky Emitenta**“) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně (jak je definována v článku 12.1 (*Administrátor*)) v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent nevylučuje, že v souladu s čl. 25 Nařízení o prospektu požádá Českou národní banku, aby poskytla Národní bance Slovenska („**Národní banka 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 („**notifikace NBS**“).

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu; nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů (respektive Diskontované hodnoty) bude zajišťovat J&T BANKA („**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován

v článku 9.4) v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Činnosti kotečního agenta („**Koteční agent**“) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP (jak je definován v článku 17 (*Define*)) bude pro případ přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP zajišťovat J&T BANKA.

Nestanoví-li Emisní podmínky jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 17 (*Define*). Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu. Odkazem na článek se rozumí odkaz na článek těchto Společných emisních podmínek.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou vydávány jako zaknihované cenné papíry podle Zákona o dluhopisech.

Dluhopisy budou denominovány v eurech nebo v českých korunách.

Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu, celková předpokládaná jmenovitá hodnota a předpokládaný počet Dluhopisů příslušné Emise budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat ISIN, název Emise, měnu Emise a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, ale i další specifikaci Emise.

1.2 Oddělení práva na úrokový výnos, předkupní a výměnná práva

Oddělení práva na úrokový výnos z Dluhopisů, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejdéle 5 Pracovních dnů před Datem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů (v souladu s definicí Oprávněné osoby podle článku 9.4) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.4 Převoditelnost Dluhopisů, převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Informace o samostatném finančním hodnocení příslušné Emise bude uvedena v Doplňku dluhopisového programu.

1.6 Usnesení, povolení a schválení

Dluhopisy jsou vydány na základě rozhodnutí jednatele Emitenta ze dne 26. 5. 2025, kterým byl schválen Dluhopisový program a tyto Společné emisní podmínky. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování, dodatečná lhůta pro upisování

Datum emise každé Emise („Datum emise“) a lhůta pro upisování Emise („Emisní lhůta“), budou uvedeny v Doplňku dluhopisového programu.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) průběžně kdykoliv po Datu emise v průběhu Emisní lhůty.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, případně, pokud to Doplňek dluhopisového programu nevyloučí, v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise („**Dodatečná emisní lhůta**“). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané Emise. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších).

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů navýšení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů a Dodatečnou emisní lhůtu bez zbytečného odkladu po navýšení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů nebo uplynutí Emisní lhůty, a to způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*).

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise upsat, a/nebo (ii) se souhlasem Manažera, ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise, pokud Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Rozhodne-li Emitent v souladu s odstavci výše o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 100 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplňku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*) celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po jejich vydání nebo po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů („**Emisní kurz**“) vydaných k Datu emise bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu. Emisní kurz jakýchkoliv Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* záložka „Europacity Berlín finco s.r.o.“.

2.3 Způsob a místo úpisu

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera formou veřejné nabídky ve smyslu článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Podrobnější informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů v rámci dílčích Emisí jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu označené jako „*Podmínky veřejné nabídky, přijetí k obchodování a způsob obchodování*“.

3. STATUS

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění ve vztahu ke každé Emisi vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak jsou tyto pojmy definovány níže v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce či bezprostředně po zániku veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, pokud se týká plnění povinností či výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění, které Agent pro zajištění obdrží, náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v článku 3.8 (*Použití výtežku*), přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech a s ohledem na postavení Agentu pro zajištění jako banky se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT.

Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění a Emisních podmínek jakož i dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech.

V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

Zajišťovací dokumentace bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. V souladu s § 20a odst. 3 Zákona o dluhopisech zpřístupní Agent pro zajištění na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*) bez zbytečného odkladu další podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zajištění, jak předpokládá článek 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*).

Úpisem, koupí či jiným nabytím Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva a povinnosti věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění ve Smlouvě s agentem pro zajištění souhlasil se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Zajišťovací dokumentace obsahuje bližší úpravu týkající se výkonu Zajištění.

3.3 Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním

Emitent je povinen zajistit, že dluhy Emitenta ze všech Dluhopisů budou u každé Emise zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva nebo o zřízení jiného zajištění uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem nebo poskytovatelem jiného zajištění („**Zástavce**“):

- (a) zástavním právem prvního pořadí k 100% podílu v Emitentovi („**Podíl v Emitentovi**“ uvedené zástavní právo dále „**Zástavní právo k Podílu**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Holdingovou společností a Agentem pro zajištění; a
- (b) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze Smlouvy o vnitroskupinovém úvěru („**Zástavní právo k pohledávce**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění; k pohledávce bude dále zřízen zákaz zřízení zástavního práva

(zástavní smlouvy a smlouvy o zřízení jiného zajištění uvedené výše dále společně jako „**Zajišťovací dokumentace**“, zástavní práva a jiné zajištění uvedené v tomto článku 3.3 dále též jako „**Zajištění**“ a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako „**Předmět zajištění**“). Emitent zajistí, že budou splněny veškeré požadavky stanovené právními předpisy pro poskytnutí Zajištění.

Zajištění bude účinné i po jakékoli změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

Emitent je povinen uzavřít (a zajistí, že každý příslušný Zástavce uzavře) Zajišťovací dokumentaci tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění*).

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací až do okamžiku úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění*) nebo dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen

o této skutečnosti do 5 Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.1 (*Působnost a svolání schůze*)), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo k vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v článku 13.1 (*Působnost a svolání schůze*), ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

3.4 Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je v souladu s § 20a odst. 1 Zákona o dluhopisech vázán pokyny, které mu udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat správnost jakýchkoliv podkladů nebo jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. (c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 13.1 (*Působnost a svolání schůze*), na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění („**Nový agent pro zajištění**“). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 13.1(c) (*Působnost a svolání schůze*). Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 13.1(d) (*Působnost a svolání schůze*).

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že Agent může smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena Emitentovi. Výpověď však nenabude účinnosti, dokud nebude jmenován Nový agent pro zajištění.

Dále podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že v případě, že (a) Česká národní banka uvalila na Agentu pro zajištění nucenou správu nebo mu odňala licenci působit jako banka nebo přijala jiné opatření s obdobným účinkem nebo opatření podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 374/2015 Sb., o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu, ve znění pozdějších předpisů, které může mít vliv na plnění funkcí Agentu pro zajištění a povinností; nebo, (b) Agent pro zajištění rozhodl o svém zrušení nebo tak učinil soud; nebo (c) byl podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh na Agentu pro zajištění; (d) Agent pro zajištění je v prodlení s plněním svých podstatných povinností podle Smlouvy s Agentem pro zajištění a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 Pracovních dnů ode dne doručení výzvy Emitenta a Vlastníci dluhopisů mohou v souvislosti s tímto prodlením utrpět škodu; (e) Agent pro zajištění vypoví Smlouvu s Agentem pro zajištění nebo tuto Smlouvu jinak ukončí; (f) Vlastníci dluhopisů držící kumulativně alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise požadují výměnu Agentu pro zajištění, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 13.1 (*Působnost a svolání schůze*). V případě, že

Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že situace popsané v bodech (a) až (e) výše představují důvody pro ukončení výkonu funkce Agentu pro zajištění podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění jsou Emitent a Agent pro zajištění zavázáni poskytnout Novému agentovi pro zajištění veškeré nezbytné dokumenty a informace a poskytnout mu takovou pomoc a spolupráci, kterou Nový agent pro zajištění důvodně požaduje za účelem dosažení a výkonu svého postavení, včetně součinnosti se všemi změnami ve veřejných seznamech a veřejných rejstřících, které musí být provedeny. Agent pro zajištění je povinen předat Novému agentovi pro zajištění všechny dokumenty a informace, které získal v souvislosti s výkonem své funkce podle Smlouvy s agentem pro zajištění a které jsou nezbytné pro výkon této funkce ve vztahu k výkonu a vymáhání práv a dodržování povinností týkajících se Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s Agentem pro zajištění, Zákona o dluhopisech a dalších příslušných zákonů do 5 Pracovních dnů po ukončení jeho funkce.

K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zástavních práv, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zástavními smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Nestanoví-li tyto Emisní podmínky výslovně jinak, není Agent pro zajištění povinen zjišťovat či ověřovat, zda nastal jakýkoliv Případ porušení nebo jiné porušení povinností podle Emisních podmínek.

Rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*).

3.5 Jednání Agentu pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou („**Pokyn schůze**“); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo nečinnost), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze.

(b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze; nebo

- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovacích dokumentů nebo jakéhokoli práva s nimi souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
 - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
 - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.

- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.
- (f) Aniž jsou dotčena další ustanovení tohoto článku 3.5, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.6 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení dle písmen (a), (f) (g) nebo (j) článku 11.1 (*Případy porušení*) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a oprávněných zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o tom, že všechny nesplacené dluhy z Dluhopisů se stávají splatnými („**Akcelerace**“) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy, rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (přičemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení). Rozhodnutí o Akceleraci bude uvádět v důsledku jakého nastalého a pokračujícího Případu porušení jej Agent pro zajištění přijal a bude účinným jeho doručením Emitentovi a uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „Europacity Berlín finco s.r.o.“).

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po kalendářním měsíci, v jehož průběhu Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi a Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*). V souladu s článkem 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*) může Schůze současně s rozhodnutím o Akceleraci spojit i Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*)), přičemž v takovém případě rozhodnutí o Akceleraci musí být vždy v rámci jednoho jednání Schůze přijato před Rozhodnutím o výkonu.

3.7 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné právo ze Zajišťovací dokumentace nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva vyplývajícího z nich, pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajišťovací dokumentaci.

Dojde-li k Akceleraci nebo bude-li Emitent v prodlení s úhradou jmenovité hodnoty Dluhopisů po Dni konečné splatnosti, a tato povinnost zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajišťovacích dokumentů v souladu s jejich podmínkami.

Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění nebo uplatnění jakýchkoliv práv ze Zajišťovací dokumentace za účelem úhrady dluhů Emitenta z Dluhopisů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 13.1 (*Působnost a svolání schůze*). Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění („**Rozhodnutí o výkonu**“).

Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Schůze může spojit Rozhodnutí o výkonu s rozhodnutím o Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co Rozhodnutí o výkonu bylo uveřejněno podle článku 13.6 (*Zápis z jednání*), nebylo-li mu doručeno již dříve. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění uveřejněním na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*). Dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Pracovní dny od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně.

3.8 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze Zajištění, který obdrží („**Výtěžek**“), následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny Agentu pro zajištění, a to až do výše 3 % z výtěžku z výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění či zálohy na náklady vymáhání zaplacené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, *pro rata* mezi jednotlivé Emise na úhradu poměrné výše jakékoliv splatné, avšak neuhrazené jistiny (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) a splatného avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů; a
- (e) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Poskytovateli zajištění, nestanoví-li Zajišťovací dokumentace jinak.

Úhradu jistiny a úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora, je-li osobou odlišnou od Agenta pro zajištění. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o obdržení Výtěžku a jeho výši a o rozdělení Výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*). V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení Výtěžku upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

Pro účely písm. (d) se „poměrnou výší“ rozumí částka připadající z Výtěžku na jeden Dluhopis určená jako zbývající část Výtěžku dělená počtem vydaných a nesplacených Dluhopisů. Každému Vlastníkovi dluhopisů tak bude náležet tato částka násobená počtem jimi vlastněných Dluhopisů.

4. POVINNOSTI EMITENTA

4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani další Člen skupiny emitenta nezřídí ani neumožní zřízení žádného zástavního práva, zajišťovacího převodu práva, zadržovacího práva nebo jakéhokoli obdobného zajišťovacího institutu podle jakéhokoli právního řádu („**Další Zajištění**“), ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) Další zajištění bylo zajištěno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo aby (ii) byly dluhy z Dluhopisů rovnocenně zajištěny nebo zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze.

Výše uvedená omezení se netýkají:

- (a) Dalšího Zajištění, které vznikne v souvislosti s Dispozicí s majetkem, pokud bude taková Dispozice s majetkem učiněna v souladu s článkem 4.5 (*Zákaz dispozic*);
- (b) Dalšího Zajištění, které zajišťuje dluhy Člena skupiny emitenta ze Seniorního financování;
- (c) Dalšího Zajištění, které byl Člen skupiny emitenta povinen zřídit podle MLA;
- (d) Dalšího Zajištění váznoucího nebo vznikajícího na majetku Člen skupiny emitenta v souvislosti s povinnostmi Emitenta vzniklými za účelem (i částečného) splacení všech dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Emisními podmínkami); nebo
- (e) Dalšího Zajištění vznikajícího ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Člen skupiny emitenta v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy,

pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění.

Pro vyloučení všech pochybností, za Další Zajištění se nepovažují věcná břemena a obdobná práva třetích osob k majetku Člena skupiny emitenta, která neslouží k zajištění dluhů těchto osob.

4.2 Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě

Povinnost udržovat

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě nikdy nepřekročí 80 %.

Testování bude probíhat jednou ročně (vždy k 31. 12.), a to nejpozději do 30. 6. následujícího roku, a to na základě:

- (a) aktuálních účetních výkazů Člena skupiny emitenta;
- (b) všech relevantních Ocenění k datu testování; a
- (c) potvrzení o plnění poskytnutých podle článku 4.10(a).

První testování proběhne k 31. 12. 2025.

Náprava

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o nesplnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě, nejpozději však do 5 Pracovních dní, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 15 (*Oznámení*). Do 30 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě získáním dodatečného financování, a to (i) navýšením základního kapitálu Emitenta, (ii) poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Emitenta, (iii) poskytnutím zápůjčky či úvěru, ve všech případech poskytnutím peněžních prostředků na Vázaný účet („**Náprava**“), přičemž tyto peněžní prostředky budou složeny na zvláštní účet Emitenta zastavený ve prospěch Agentu pro zajištění („**Vázaný účet**“) a v případě bodu (iii) taková osoba zároveň tento dluh podřídí dluhům z Dluhopisů v souladu s článkem 4.9 (*Podřízenost*).

Emitent je povinen za účelem potvrzení skutečnosti, že došlo k nápravě neplnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě, uveřejnit způsobem podle článku 15 (*Oznámení*) doklady prokazující Nápravu ověřené auditorem. Emitent v potvrzení zohlední Nápravu při výpočtu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě tak, že získané peněžní prostředky přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty do výpočtu Tržní hodnoty). Případ porušení nenastane, pokud Emitent provede Nápravu ve lhůtách podle tohoto článku.

Veškeré prostředky na Vázaném účtu, tj. včetně částky představující Nápravu, mohou být použity pro úhradu splatných dluhů z Dluhopisů.

4.3 Zadluženost

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude kromě Zadluženosti Emitenta z Dluhopisů existovat žádná Zadluženost Emitenta ani nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadluženosti Emitenta.

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy Zadluženost:

- (a) vznikne nebo se zvýší ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Emitent v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (b) vznikne za účelem splacení dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Emisními podmínkami);
- (c) existuje vůči jinému Členovi skupiny emitenta; nebo
- (d) bude podřízena dluhům z Dluhopisů v souladu s článkem 4.9 (*Podřízenost*),

přičemž ve všech případech je dále podmínkou, že v okamžiku vzniku nebo zvýšení Zadluženosti neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takové Zadluženosti nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

4.4 Povinnost zřídit Zajištění

Emitent se zavazuje zřídit a zároveň se zavazuje zajistit, že každý Zástavce odlišný od Emitenta zřídí Zajištění takto:

(a) Zástavní právo k Podílu Emitenta

Nejpozději k datu emise ve vztahu k první Emisi bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k Podílu a nejpozději k Datu emise vznikne Zástavní právo k Podílu jako jediné zástavní právo váznoucí na Podílu v Emitentovi.

(b) Zástavní právo k pohledávce

Nejpozději k datu emise ve vztahu k první Emisi bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k pohledávce a vznikne Zástavní právo k pohledávce jako jediné zástavní právo váznoucí na Pohledávce.

Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění bez zbytečného prodlení poté, co bude zřízeno (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako strana Zajišťovacích smluv).

4.5 Zákaz dispozic

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent neprodá, nevloží (jako předmět vkladu nebo nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál) do jiné společnosti, nesvěří do svěřenského fondu, nepřevede, ani jinak nezcizí jakýkoliv svůj majetek ani jakoukoliv jeho část („**Dispozice s majetkem**“).

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy taková Dispozice s majetkem bude provedena v rámci běžného obchodního styku, za peněžité protiplnění a za podmínek obvyklých v obchodním styku.

4.6 Zákaz poskytování úvěrů a záruk

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani žádný jiný Člen skupiny emitenta nebude věřitelem ve vztahu k jakékoliv Zadluženosti vůči jakékoliv jiné osobě, než je jiný Člen skupiny emitenta, ledaže se tak stane za podmínek článku 4.7 (*Omezení výplat (platby společníkům)*).

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že Emitent ani žádný jiný Člen skupiny emitenta neposkytne, jakékoliv ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) či jakýkoliv jiný obdobný závazek za dluhy jiné osoby, než je Člen skupiny emitenta.

4.7 Omezení výplat (platby společníkům)

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů:

- (a) Emitent ani žádný jiný Člen skupiny emitenta ve prospěch jakékoli osoby odlišné od Emitenta nebo jiného Člena skupiny emitenta nerozhodne o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku, podíl na jiných vlastních zdrojích ani jinou podobnou výplatu (např. plnění při snížení základního kapitálu, vrácení příplatku mimo základní kapitál, kupní cenu při nabývání akcií Emitenta) nebo zálohu na takovou výplatu (např. zálohu na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojů) ani nenavrhne přijetí takového usnesení, případně nebude hlasovat proti jeho přijetí, ani nevyplatí úrok z nevyplaceného podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojů; a

- (b) Emitent ani žádný jiný Člen skupiny emitenta ve prospěch jakékoli osoby odlišné od Emitenta nebo jiného Člena skupiny emitenta, neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně platby výnosů, úroků a obdobných plnění); a
- (c) Emitent ani žádný jiný Člen skupiny emitenta se nestane věřitelem ve vztahu k jakékoliv Zadluženosti vůči jiné osobě mimo Skupinu emitenta.

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy Emitent prokáže Agentovi pro zajištění, že hodnota Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě v důsledku této výplaty nepřekročí hodnotu 80,00 % (do 31. 12. 2025) a následně 75,00 %, a to na základě:

- (i) mezitímní účetní závěrky všech Člen skupiny emitenta nikoliv starší než 2 měsíce,
- (ii) všech relevantních Ocenění, kdy žádné nebude vypracováno k datu staršímu než 6 měsíců před okamžikem plánované výplaty; a
- (iii) potvrzení o splnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě po provedení dané výplaty vystaveného Emitentem,

příčemž je dále podmínkou, že v okamžiku výplaty neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takové výplaty nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

4.8 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že se, do doby úplného splacení Dluhopisů, nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy ani do třetí osoby nevloží vklad ani žádným jiným způsobem nepřevéde, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část („Přeměna“).

V případě Přeměn jiných Členů skupiny emitenta platí, že Přeměna nesmí mít vliv na platnost a účinnost Zajištění a Nemovitosti musí zůstat ve vlastnictví Členů skupiny emitenta.

4.9 Podřízenost

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem od Holdingové společnosti, Konečných vlastníků nebo osob jim blízkým nebo s nimi propojených, budou podřízeny veškerým dluhům z Dluhopisů, a to na základě smlouvy o podřízení uzavřené nejpozději 1. 1. 2026 mezi Agentem pro zajištění, Emitentem a příslušným věřitelem, ve které bude především sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezanikne s uspokojením daného věřitele před splacením veškerých dluhů z Dluhopisů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky Agentovi pro zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

Emitent může na základě takové smlouvy o podřízení podřídit i úvěry a zápůjčky od jiných osob než Holdingové společnosti, Konečných vlastníků nebo osob jim blízkým nebo s nimi propojených.

4.10 Informační povinnosti

Emitent bude písemně informovat Administrátora a Agenta pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 15 (*Oznámení*) (i) jakýkoliv Případ porušení a (ii) jakoukoliv Změnu ovládání, a to nejpozději do 5 Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 15 (*Oznámení*) následující dokumenty a informace:

- (a) (i) výroční zprávy a roční účetní závěrky Emitenta a dalších Členů skupiny emitenta k 31. 12. každého roku (včetně stručných informací o aktuálním stavu jednotlivých projektů Skupiny), a (ii) potvrzení o splnění ukazatele podle článku 4.2 (*Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě*) (testováno k 31. 12. příslušného roku) vystavené Emitentem, a to nejpozději do 30. 6. následujícího roku;
- (b) pololetní zprávy a pololetní neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta a dalších Členů skupiny emitenta k 30. 6. každého roku, a to nejpozději do 30. 9. daného roku;
- (c) oznámení, že nenastal žádný Případ porušení povinnosti po skončení každého účetního období, nejpozději však společně s výkazy dle bodu (a);
- (d) informace a dokumenty vyžadované Emisními podmínkami; a
- (e) všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů.

Emitent poskytne k nahlédnutí pro Vlastníky dluhopisů ve svém sídle aktuální Ocenění k 31.12. každého roku, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku, přičemž datum vyhotovení Ocenění nesmí být starší než 3 měsíce.

4.11 Definice

V tomto článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) a tam, kde Emisní podmínky níže definované pojmy používají, mají níže uvedené výrazy následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS):

„Celková upravená zadluženost skupiny emitenta“ znamená Zadluženost Skupiny emitenta vyjma Zadluženosti (i) uvnitř Skupiny emitenta, nebo (ii) z jakéhokoliv Podřízeného dluhu vůči Dluhopisům.

„IFRS“ znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií.

„Leasing“ znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za finanční leasing (s výjimkou jakéhokoli nájmu či leasingu, který byl v souladu s IFRS platného před 1. 1. 2019 považován za operativní leasing).

„MLA“ znamená rámcovou nájemní smlouvu ze dne 16. 5. 2025, která byla uzavřena mezi Projektovými společnostmi a společnostmi (i) QH Living 2 GmbH, (ii) QH Living 6 GmbH, (iii) QH Living 7 GmbH a (iv) QH Living 8 GmbH.

„Nemovitosti“ znamená jakékoliv nemovitosti ve vlastnictví Člena skupiny emitenta (včetně bytových a nebytových jednotek).

„Ocenění“ znamená stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí provedené Znalcem vždy k 31. 12. každého kalendářního roku.

„Podíl“ znamená jakýkoliv podíl v Emitentovi nebo Sesterské společnosti, ať již je představován účastnickými cennými papíry (zejména akciemi) či nikoliv.

„Podřízený dluh“ znamená dluh, který je podřízený dle § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo dluh, který byl smluvně podřízen nadřazeným dluhům, tedy bylo zejména sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezanikne s uspokojením daného věřitele před splacením nadřazených dluhů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky věřiteli z nadřazeného dluhu, vždy však jakýkoliv dluh podřízen Dluhopisům v souladu s článkem 4.9 (*Podřízenost*).

„**Seniorní financování**“ znamená seniorní financování poskytnuté Projektové společnosti ze strany jakékoliv banky (nebo obdobné osoby propojené s bankou) nebo skupinou bank.

„**Tržní hodnota**“ znamená součet:

- (a) tržní hodnoty Nemovitostí (v rozsahu určeném Emitentem) zjištěnou a stanovenou v souladu s principy a postupy pro oceňování nemovitostí obecně uznávanými na trhu s nemovitostmi v posledních dostupných Ocenění, přičemž Ocenění se může týkat pouze některých Nemovitostí, a
- (b) peněžních prostředků na Vázaném účtu (byl-li zřízen).

„**Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě**“ znamená poměr Celkové upravené zadluženosti skupiny emitenta vůči Tržní hodnotě.

„**Zadluženost**“ znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (f) a (g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, a to i u různých osob, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky (na základě smlouvy o úvěru, o půjčce, úročené zápůjčce nebo obdobné úročené smlouvě), včetně povinnosti vrátit zálohu na nájemném podle MLA;
- (b) debetní zůstatky v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), směnky nebo jiné dluhové cenné papíry, akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (e) Leasing;
- (f) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání ve lhůtě delší než 90 dnů, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku, přičemž se nejedná o financování formou leasingu ve smyslu definic IFRS;
- (g) jakoukoli derivátovou transakci (měnové a úrokové swapy nebo jiné derivátové obchody) uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (i) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě.

„**Znalec**“ znamená osobu oprávněnou poskytovat odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí, a to z některé z následujících skupin: Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, KnightFrank, Savills, IO, případně jinou odsouhlasenou Agentem pro zajištění.

5. VÝNOS DLUHOPISŮ S PEVNÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM

5.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu („**Úroková sazba**“).

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak) ke dni stanovenému v Doplnku dluhopisového programu („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem.

„**Výnosovým obdobím**“ se rozumí období specifikované v Doplnku dluhopisového programu každé Emise. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne podle článku 9.3 (*Konvence pracovního dne*).

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný vždy zpětně v Den výplaty úroku.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže Emitent přes splnění všech podmínek a náležitostí dlužnou částku nesplatil. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

V případě prodloužení Emitenta se splacením Dluhopisů nebude tedy nabíhat žádný zvláštní úrok z prodloužení nad rámec úroku při Úrokové sazbě.

V případě prodloužení Emitenta se zaplacením úroku na základě Úrokové sazby nebo jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodloužení stanovými právními předpisy.

5.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle Konvence pro výpočet úroku.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období kalendářního roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Jakákoliv celková částka splatná podle těchto Společných emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

6. DLUHOPISY S POHYBLIVÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM

6.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snížené o příslušnou Marži (je-li relevantní) („**Úroková sazba**“).

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně (nestanoví-li Konečné podmínky jinak) ke dni stanovenému v Doplnku dluhopisového programu („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem

„**Výnosovým obdobím**“ se rozumí období specifikované v Doplnku dluhopisového programu každé Emise. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne podle článku 9.3 (*Konvence pracovního dne*).

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný vždy zpětně v Den výplaty úroku.

6.2 Stanovení Referenční sazby

Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období stanoví Agent pro výpočty v Den stanovení referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu. Bude-li to relevantní, úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 desetinná místa.

Úrokovou sazbu pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

Pro vyloučení pochybností platí, že pokud Referenční sazba zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto Referenční sazby sazba, která se bude místo této sazby běžně používat na trhu mezibankovních depozit. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Emisních podmínek nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení.

Pokud by nahrazení Referenční sazby mělo negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o něm Schůze v souladu s článkem 13 (*Schůze*). Zjištění a výpočty Administrátora ohledně stanovení Úrokové sazby budou pro Emitenta a Vlastníků dluhopisů závazné s výjimkou případu zjevné chyby.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období kalendářního roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho kalendářního roku, se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušné Konvence pro výpočet úroku. Jakákoliv celková částka splatná podle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtený podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

Pokud příslušné Konečné podmínky nestanoví jinak, je minimální výše Referenční sazby rovna nule.

Konečné podmínky mohou stanovit minimální a maximální výši úrokové sazby Dluhopisů.

6.3 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže Emitent přes splnění všech podmínek a náležitostí dlužnou částku nesplatil. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

V případě prodlení Emitenta se splacením Dluhopisů nebude tedy nabíhat žádný zvláštní úrok z prodlení nad rámec úroku při Úrokové sazbě.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením úroku na základě Úrokové sazby nebo jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovými právními předpisy.

7. VÝNOS DLUHOPISŮ S VÝNOSEM NA BÁZI DISKONTU

7.1 Určení výnosu

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos Dluhopisu bude spočívat v rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (případně Diskontovanou hodnotou) a jeho Emisním kurzem.

Pro účely Diskontované hodnoty příslušející k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije Konvence pro výpočet úroku stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

7.2 Úrok z prodlení

Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastala dříve.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovými právními předpisy.

8. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

8.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k jejich odkoupení Emitentem a jejich zániku způsobem a z důvodů stanovených v Emisních podmínkách bude jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke dni konečné splatnosti Dluhopisů uvedené v Doplnku dluhopisového programu („**Den konečné splatnosti**“).

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti, a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*).

8.2 Odkoupení dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

8.3 Vlastní dluhopisy

Vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem) nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku vlastních Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení, není-li dále v tomto článku stanoveno jinak.

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

Emitent se zavazuje, že nepřevede žádné vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem), pokud v době takového převodu nebo bezprostředně před takovým převodem existuje Případ porušení nebo by Případ porušení nastal nebo by hrozil v důsledku takového převodu.

8.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje dnem, ve kterém uplyne 1. výročí Data emise (včetně), má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně) dané Emise, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (takový den vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Částečné předčasné splacení Dluhopisů může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, který bude zároveň i (i) Dnem výplaty úroků nebo (ii) 20. dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 40 dnů od tohoto oznámení (v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), přičemž Emitent může určit rozsah částečného předčasného splacení Dluhopisů libovolně na základě svého uvážení; pro vyloučení pochybností, úplné splacení je možné i mimo uvedený den.

Emitent je v Den předčasné splatnosti dluhopisů povinen splatit nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů (nebo její část) a alikvotní úrokový výnos, nebo Diskontovanou hodnotu (nebo její část) (podle toho, co je relevantní), a mimořádný úrokový výnos Dluhopisu („**Mimořádný úrokový výnos dluhopisu**“).

Mimořádný úrokový výnos dluhopisu odpovídá:

- (a) v případě Dluhopisů s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem: částce stanovené jako $1/60$ ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů do Dne konečné splatnosti dluhopisů, a to dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; a
- (b) v případě Dluhopisů na bázi diskontu: 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.

Oznámení Emitenta o předčasně splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů (nebo její části), Diskontované hodnoty (nebo její části), alikvotního úrokového výnosu a Mimořádného úrokového výnosu dluhopisu v souladu s Emisními podmínkami. Pokud ustanovení tohoto článku nestanoví jinak, pro předčasné splacení podle tohoto článku se obdobně použijí ustanovení článku 9 (*Platební podmínky*).

Částečné předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8.4 neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů v souladu s tímto článkem 8.4.

8.5 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty (tam, kde je to relevantní), alikvotních úrokových výnosů a Mimořádného úrokového výnosu dluhopisu (tam, kde je to relevantní) podle příslušných ustanovení těchto Společných emisních podmínek.

8.6 Součinnost při předčasném splacení

Vlastník dluhopisů je povinen při předčasném splacení poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že (a) Dluhopisy budou po jejich předčasném splacení zrušeny nebo že (b) v případě částečného předčasného splacení bude snížena jejich jmenovitá hodnota.

9. PLATEBNÍ PODMÍNKY

9.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos, případně Mimořádný úrokový výnos dluhopisu, a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu ve měně, ve které je Dluhopis denominován dle relevantního Doplnku dluhopisového programu dané Emise. Úrokový výnos bude vyplácen, případně Mimořádný úrokový výnos dluhopisu, a jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Společnými emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že Dluhopisy budou denominovány v korunách českých a měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou eur, bude (i) denominace Dluhopisů denominovaných v českých korunách změněna na eur, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eur, přičemž jako směnný kurz koruny české na eur bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Společných emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Společných emisních podmínek.

9.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty a případné vyplacení úrokových výnosů Dluhopisů a Mimořádného úrokového výnosu dluhopisu bude prostřednictvím Administrátora prováděno k datům uvedeným v Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo „**Den výplaty úroku**“ každý z těchto dní také „**Den výplaty**“).

9.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

9.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet případné úrokové výnosy z Dluhopisů a Mimořádný úrokový výnos dluhopisu nebo jimž splatí jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů po příslušném před Dnem výplaty úroků prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám („**Oprávněné osoby**“ nebo „**Oprávněná osoba**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu, Mimořádného úrokového výnosu dluhopisu, jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely splacení jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne výplaty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových výnosů a jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě úrokového výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

9.5 Provádění plateb

Emitent prostřednictvím Administrátora bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s podpisem ověřeným úředně nebo oprávněným pracovníkem Administrátora, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, popř. ostatními přílohami dále jen „**Instrukce**“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Pokud Oprávněná osoba podá Pokyn prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Instrukce bude považována za řádně doručenou, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu), jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o vrácení srážkové daně.

Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 25.000 Kč za každou žádost o refundaci a za nedodržení řádné lhůty pro dodání dokladů dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakýkoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 9.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 9.5, a pokud je nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrokový výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 9.5 (zejména dokladu o daňovém domicilu) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

9.6 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno podle článku 15 (*Oznámení*). V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 13 (*Schůze*).

10. ZDANĚNÍ

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daň v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny níže v kapitole „Zdanění“ Základního prospektu.

11. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ

11.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku Případ porušení trvá, dokud není napraven, může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty, resp. Diskontované hodnoty, všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů, je-li relevantní. Takový Vlastník dluhopisů může samostatně uplatňovat vůči Emitentovi právo na plnění takto splatných částek, avšak práva ze Zajištění může po dobu, kdy je ustanoven Agent pro zajištění, uplatňovat pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění, a to výhradně za podmínek podle článků 3.4 až 3.8.

„**Případ porušení**“ znamená každou z následujících situací

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti, nejde-li o platbu jmenovité hodnoty v Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů ve vztahu ke všem Dluhopisům, a zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů.

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě podle článku 4.2 (*Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě*) a není provedena Náprava podle článku 4.2 (*Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě*).

(c) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v písm. (a) a písm. (b) výše) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) (včetně povinnosti zajistit, aby Členové Skupiny jednali určitým způsobem nebo se určitého jednání zdrželi) a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(d) Křížové neplnění

Jakýkoli dluh Člena skupiny emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 100.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Člena skupiny emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti.

(e) Ztráta oprávnění, ukončení činnosti

Člen skupiny emitenta:

- (i) přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost; nebo
- (ii) přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(f) Insolvence

- (i) Člen skupiny emitenta navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení („**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) na majetek Člena skupiny emitenta je soudem nebo jiným příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je:
 - (A) do 60 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iii) níže, nebo
 - (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost nebo obdobné rozhodnutí bylo přijato v jiné jurisdikci; nebo
- (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Člena skupiny emitenta by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením.

(g) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu podle jakéhokoliv právního řádu nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Člena skupiny emitenta o zrušení Člena skupiny emitenta s likvidací.

(h) Soudní a jiné rozhodnutí

Je vydáno jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 10.000.000 EUR nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) proti Členovi Skupiny, které nejsou do 30 Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(i) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 Pracovních dnů (včetně).

(j) Nezřízení či zrušení zajištění

Nedojde ke zřízení Zajištění (jak je definováno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)) ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek uvedených v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nebo 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění*) a toto porušení není napraveno nejpozději 20 Pracovních dnů poté, co k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy v pořadí předpokládaném těmito Emisními podmínkami, Zajištění zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění, a to vždy pouze pokud nestanoví Emisní podmínky jinak.

(k) Kotace Dluhopisů

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo kdykoli po tomto datu přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení).

11.2 Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněno nejpozději do 30 dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ porušení postupem podle článku 4.10 (*Informační povinnosti*) nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu porušení dozvěděl. Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu, název obchodníka, u kterého je účet veden. Oznámení o předčasném splacení musí být písemné, podepsané osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve lhůtě podle předchozí věty též doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 9 (*Platební podmínky*).

11.3 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě Emisních podmínek (např. podle článku 3.6) nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 11.4 (*Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů*).

11.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům daného Vlastníka dluhopisů a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 Pracovních dnů po doručení Oznámení o předčasném splacení daného Vlastníka dluhopisů do Určené provozovny. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

11.5 Možnost odkupu

Emitent může rozhodnout, že namísto předčasného splacení Dluhopisů podle článku 11.3 (*Splatnost předčasně splatných dluhopisů*) předmětné Dluhopisy ke Dni předčasné splatnosti odkoupí za kupní cenu odpovídající výši dluhu Emitenta z těchto Dluhopisů; souhlas Vlastníka dluhopisů se nevyžaduje.

11.6 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pokud ustanovení tohoto článku 11 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*) nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 11 se obdobně použijí ustanovení článku 9 (*Platební podmínky*).

Vlastník dluhopisů, který žádá předčasné splacení, je povinen poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že Dluhopisy budou moci být (i) po jejich předčasném splacení zrušeny nebo (ii) odkoupeny Emitentem (převedeny na Emitenta), pokud bude postupováno podle článku 11.5 (*Možnost odkupu*).

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny v kapitole „Zdanění“ Základního prospektu.

12. ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

12.1 Administrátor

(a) Určená provozovna

Administrátorova určená provozovna („**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a

180 00 Praha 8 - Karlín

(b) Další a jiný administrátor a jiná určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty.

Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 13 (*Schůze*).

12.2 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

12.3 Kotační agent

(a) Další a jiný kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

(b) Vztah kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

13. SCHŮZE

13.1 Působnost a svolání schůze

(a) Právo svolat schůzi

Emitent, Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („**Schůze**“) pouze v případech:

- (i) stanovených v Emisních podmínkách, platnými právními předpisy (ledaže Emisní podmínky stanoví jinak) a v souladu s nimi,
- (ii) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nebo 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*).

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*), hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 13.1(c)(i): (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) pokud o to Administrátor požádá, uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze.

(b) Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko v případě:

- (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje („**Změna emisních podmínek**“);
- (ii) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění („**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**“);
- (iii) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění „**Změna zásadní povahy**“).

Emitent je dále oprávněn svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko v případě:

- (iv) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*); a
- (v) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*);
- (vi) kdy nastal nebo hrozí Příklad porušení podle článku 11.1 (*Případy porušení*).

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než těch stanovených právními předpisy. Emitent je dále kdykoliv oprávněn svolat Schůzi z vlastního podnětu, včetně případů, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoliv Případu porušení.

(c) Schůze svolávaná Agentem pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (i) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit, a
- (ii) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*).

Agent pro zajištění je dále oprávněn svolat Schůzi v případech, kdy je konání Schůze předpokládáno podle článku 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*) a článku 3.5 (*Jednání Agentu pro zajištění*).

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

(d) Schůze svolávaná Vlastníkem dluhopisů

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení

právních předpisů nebo Emisní podmínky podle článku 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*), tj. pokud Emitent nebo Agent pro zajištění nesvolal schůzi a byl k tomu povinen.

(e) Oznámení o svolání schůze

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen uveřejnit oznámení o svolání Schůze způsobem stanoveným v článku 15 (*Oznámení*), a to nejpozději 15 dnů přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) nejpozději 30 dnů přede dnem konání Schůze doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení podle článku 15 (*Oznámení*) tak, aby k uveřejnění došlo nejpozději 15 dnů přede dnem konání schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň

- (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta,
- (ii) označení Dluhopisů obsahujícím alespoň název Dluhopisu, Datem emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a ne později než 16:00,
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění, a
- (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní

(a) Osoby oprávněné účastnit se schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze

- (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), nebo
- (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy

(„**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“).

Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy.

Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

(b) Hlasovací právo a zastoupení

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru počtu jimi Vlastněných dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a počtu vydaných a nesplacených Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 8.3 (*Vlastní dluhopisy*), není spojeno hlasovací právo.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 13.3(c), nemůže tento společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a podpis musí být úředně ověřen.

Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

(c) Účast dalších osob na schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně (prostřednictvím členů svého statutárního orgánu), nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 13.3(c) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentu pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami (včetně článku 3 (*Status*)), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

13.3 Průběh schůze; rozhodování schůze

(a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 8.3 (*Vlastní dluhopisy*), se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

(b) Předseda schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

(c) Společný zástupce

Emitent neustanovil společného zástupce, který je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy podle ustanovení § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech, a to na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise mezi společným zástupcem a Emitentem v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“); tím není dotčeno oprávnění Vlastníků Dluhopisů prostřednictvím Schůze zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za takového Společného zástupce v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude zveřejněna podle článku 15 (*Oznámení*).

(d) Rozhodování schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 4.1 (*Povinnost nezřídít zajištění*) nebo Změna zásadní povahy, nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví právní předpisy či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

(e) Odročení schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 13.1(b) (*Působnost a svolání schůze*), usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 13.1(b) (*Působnost a svolání schůze*) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle písm. (a) tohoto článku.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze

Pokud Schůze:

(i) souhlasila se Změnou zásadní povahy, nebo

- (ii) v rámci svého rozhodování na základě článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodloužení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo,

Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i alikvotního úrokového výnosu (je-li relevantní), pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevéde (v případě převodu toto právo zaniká).

Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.6 (*Zápis z jednání*) („**Lhůta pro žádost**“) písemnou žádostí („**Žádost**“) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve lhůtě pro Žádost, se stávají splatnými do 30 dnů po uplynutí Lhůty pro žádost („**Den předčasné splatnosti**“). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů resp. Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům.

- (b) Náležitosti žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá a majetkový účet, typ majetkového účtu, kód účastníka. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 9 (*Platební podmínky*).

13.5 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Společné emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel právo pouze požadovat splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i alikvotního úrokového výnosu (je-li relevantní), nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu; a
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

13.6 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to podle článku 15 (*Oznámení*).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. Pokud se vyhotovuje o rozhodnutí Schůze notářský zápis, jiný zápis o Schůzi se nevychotovuje.

14. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta. Vlastníci dluhopisů berou na vědomí, že změna Emisních podmínek může zahrnovat též změnu úroku a změnu splatnosti Dluhopisů.

15. OZNÁMENÍ

15.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách Emitenta v sekci *Pro investory*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

15.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Agentu pro zajištění www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

15.3 Oznámení Emitentovi

Nestanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky jinak, bude jakékoli oznámení Emitentovi řádně učiněno, pokud bude doručeno v českém jazyce Emitentovi na adresu Určené provozovny, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným v tomto článku. Pro účely řádného doručení

16. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

17. DEFINICE

17.1 Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Společných emisních podmínek mají pro účely Společných emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Agent pro výpočty**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**BCPP**“ znamená společnost **Burza cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308.

„**Česká národní banka**“ znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

„**Člen skupiny emitenta**“ znamená Emitenta nebo jinou osobu ze Skupiny emitenta.

„**Den konečné splatnosti**“ znamená den konečné splatnosti Dluhopisů podle článku 8.1 a dále každý případný další den označený jako den splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

„**Den předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v člancích 3.6, 8.4, 11.3, a 13.4(a) a v Doplnku dluhopisového programu.

„**Den výplaty úroku**“ znamená každý den označený jako Den výplaty úroku v Doplnku dluhopisového programu.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den konečné splatnosti, Den předčasné splatnosti nebo Den výplaty úroku.

„**Den stanovení referenční sazby**“ znamená pro příslušné Výnosové období den, který je 2 (slovy: dva) Pracovní dny před prvním dnem takového Výnosového období.

„**Diskontní sazba**“ znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiné obdobné instituce. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

„**Diskontovaná hodnota**“ znamená ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušné Konvence pro výpočet úroku. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

„**Emise**“ znamená každou emisi Dluhopisů podle těchto Společných emisních podmínek a Doplnku dluhopisového programu.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů v délce 12 měsíců po Datu emise, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise, nestanoví-li Emisní podmínky jinak.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto Společné emisní podmínky a Konečné podmínky.

„**eur**“, „**euro**“, „**EUR**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**EURIBOR**“ znamená:

- (a) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro EUR, která je uvedena na stránce EURIBOR služby REFINITIV EICON (resp. na jakékoli případné nástupnické stráně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená European Money Markets Institute jakožto administrátorem uvedeným v registru ESMA (nebo nástupnickým subjektem) a která je platná pro den, kdy je sazba EURIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba EURIBOR zjištěitelná tímto způsobem, pak sazbu EURIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou EURIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjištěitelná, a sazbou EURIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjištěitelná. Pokud není možno sazbu EURIBOR zjištit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (b);
- (b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle předchozího odstavce (a), bude v takový den sazba EURIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 hodině dopoledne bruselského času od alespoň tří bank dle volby Agentu pro výpočty působících na relevantním mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat:
 - (i) sazbě EURIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba EURIBOR takto zjištěitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den,
 - (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období,
 - (A) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo
 - (B) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

„**Internetové stránky Emitenta**“ znamená internetové stránky Emitenta www.europacityensembles.cz.

„**J&T BANKA**“ znamená společnost **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

„**Kč**“, „**česká koruna**“, „**koruna česká**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**Komplementář skupiny emitenta**“ znamená **QH Verwaltungs IV GmbH**, Heidestraße 42, 10557 Berlin, HRB 214689.

„**Konvence pro výpočet úroku**“ znamená pro účely výpočtu úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360, přičemž pro účely výpočtu výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní,
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360,
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“ nebo „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován a skutečného počtu kalendářních dnů v roce,
- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365“ nebo „Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365.

„**Kvalifikovaná většina**“ znamená tři čtvrtinovou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

„**Manažer**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Marže**“ znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech *per annum* stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a dále nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 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 a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, včetně jeho prováděcí legislativy.

„**Oprávněná osoba**“ znamená osoba podle článku 9.4, které bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

PRIBOR znamená:

- (a) úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na stránce PRIBOR= služby REFINITIV EICON (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) jako hodnota fixingu úrokových sazeb pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. jakožto administrátorem uvedeným v registru ESMA (nebo nástupnickým subjektem) a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba PRIBOR zjištělná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je

sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (b).

- (b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle předchozího odstavce (a), bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 hodině dopoledne bruselského času od alespoň tří bank dle volby Agentu pro výpočty působících na relevantním mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat:
- (i) sazbě PRIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den,
 - (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období,
 - (A) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo
 - (B) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

„**Případ porušení**“ znamená každý případ porušení podle článku 11.1.

„**Referenční sazba**“ znamená sazbu uvedenou v Doplnku dluhopisového programu. Referenční sazbou může být PRIBOR či EURIBOR.

„**Regulovaný trh BCPP**“ znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

„**Rozhodný den pro výplatu**“ je den, který o 30 dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Projektové společnosti**“ znamená veškeré osoby ovládané Holdingovou společností a/nebo Komplementářem skupiny emitenta, kromě Emitenta, 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.

„**Holdingová společnost**“ znamená společnost **QH Holdco II GmbH & Co KG**, reg. č. HRA 56378 B, se sídlem Lisa-Fittko-Str. 7, 10557 Berlín, Německo.

„**Skupina emitenta**“ znamená Emitenta, Holdingovou společnost, Komplementáře skupiny emitenta a Projektové společnosti.

„**Smlouva o vnitroskupinovém úvěru**“ znamená smlouvu o úvěru, zápůjčce nebo obdobném financování uzavřená mezi Emitentem, jako věřitelem, a Holdingovou společností, jako dlužníkem.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v článku 12.1(a).

„**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

17.2 Výkladová pravidla

(a) Ve Společných emisních podmínkách, ledaže je zjevný opačný úmysl, odkaz na:

- (i) denní čas je odkaz na čas v hlavním městě Praze;
- (ii) článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu je odkazem na článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu Společných emisních podmínek;
- (iii) příslušný dokument a právní předpis je odkazem na takový dokument či právní předpis ve znění pozdějších dodatků a změn;
- (iv) povolení nebo souhlas zahrnuje povolení, souhlas, schválení, licenci, koncesi, autorizaci, obstarání výjimky, souhlasné vyjádření, úřední ověření, registraci či jiné oprávnění, ať již soukromoprávní (včetně korporálních) či veřejnoprávní;
- (v) právní předpis zahrnuje jakýkoli český právní předpis a přímo aplikovatelný právní předpis Evropské unie a jakýkoliv další obecně závazný předpis (zejména vyhlášku či nařízení);
- (vi) osobu zahrnuje fyzickou osobu, obchodní společnost, další typy právnických osob, sdružení či instituci bez právní osobnosti, rozpočtovou a příspěvkovou organizaci a jakoukoli jinou entitu bez ohledu na to, zda má svéprávnost či právní osobnost;
- (vii) osobu zahrnuje jejího právního nástupce (a to i ve vztahu k jednotlivé věci);
- (viii) ustanovení právního předpisu je odkazem na toto ustanovení, jak je aplikováno v účinném znění a případně na ustanovení, které je nahradilo, a zahrnuje rovněž prováděcí předpisy;
- (ix) jmenovitou hodnotu Dluhopisu znamená odkaz na aktuální jmenovitou hodnotu Dluhopisu upravenou (sníženou) v souladu s těmito Společnými emisními podmínkami.

(b) Není-li zjevný opačný úmysl:

- (i) spojky „nebo“ a „či“ jsou ve Společných emisních podmínkách použity ve významu slučovacím;
- (ii) pokud je takto definovaný pojem vymezen výčtem, pak definovaný pojem v závislosti na kontextu, ve kterém je použitý, znamená kteroukoli vyjmenovanou položku zvlášť nebo všechny či některé z nich společně; a
- (iii) pojmy definované ve Společných emisních podmínkách v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle, a naopak.

(c) Nadpisy ve Společných emisních podmínkách slouží jen ke snadnější orientaci a nemají vliv na jejich výklad.

FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Dále je uveden formulář Konečných podmínek, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci schváleného Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou podány k uložení České národní bance a uveřejněny stejným způsobem jako základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta, ledaže to právní předpisy nevyžadují.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách **zároveň** uveden symbol [●], jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden **pouze** symbol [●], budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

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 č. j. [●]/[●]/[●] ke sp. zn. S-Sp-[●]/[●]/CNB/[●], které nabylo právní moci dne [●] („**Základní prospekt**“). [Pořadové číslo dodatku] dodatek Základního prospektu byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. [●], ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●].

Tyto [pořadové číslo emise] konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují společně se Základním prospektem [aktualizovaným formou jeho dodatků] kompletní prospekt níže specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“). 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 oznámeny České národní bance.

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 [●] („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 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 banky.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

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: [●]

Pozice: [●]

SHRNUTÍ

[•]

PODMÍNKY EMISE

1.	ISIN, CFI, FISN Dluhopisů	[•]
2.	Název Dluhopisů:	[•]
3.	Země, kde byl Základní prospekt oznámen:	[•]
4.	Podoba Dluhopisů	zaknihovaná
5.	Forma Dluhopisu	na doručitele
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[•]
7.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise	[•]
8.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise / podmínky tohoto zvýšení:	[ano s předchozím souhlasem Manažera; přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [•] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise]
9.	Předpokládaný počet Dluhopisů:	[•]
10.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[euro (EUR) / koruna česká (CZK)]
11.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / nebo kdykoli v průběhu Emisní lhůty (Dodatečné emisní lhůty)
12.	Datum emise:	[•]
13.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování):	[•]
14.	Dodatečná emisní lhůta	[Ano/Ne]
15.	Emisní kurz Dluhopisů resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní):	[•] % jmenovité hodnoty k datu Emise, po datu Emise [•]
16.	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: Nepoužije-li se, smažte zbytek pododstavce.	[Použije se / Nepoužije se]
	Úroková sazba Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem:	[[•] % p.a. / popis úrokových sazeb pro různá Výnosová období v [•] % p.a.]
	Den výplaty úroku Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem:	[[•] úrokový výnos bude vyplácen za každé Výnosové období zpětně / Dni konečné splatnosti dluhopisů] „Výnosovým obdobím“ se rozumí [dvanáctiměsíční] období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující [dvanáctiměsíční] období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje).

17.	Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: Nepoužije-li se, smažte zbytek pododstavce.	[Použije se / Nepoužije se]
	Referenční sazba:	[●]
	Marže:	[●]
	Den výplaty úroku Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem:	[[●] úrokový výnos bude vyplácen za každé Výnosové období zpětně / Dni konečné splatnosti dluhopisů] „Výnosovým obdobím” se rozumí [dvanáctiměsíční] období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující [dvanáctiměsíční] období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje).
18.	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: Nepoužije-li se, smažte zbytek pododstavce.	[Použije se / Nepoužije se]
	Diskontní sazba Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu:	[●]
19.	Den konečné splatnosti:	[●]
20.	Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[●]
21.	Interní schválení Emise dluhopisů:	[Vydání Emise dluhopisů schválili [jednatelé / [●]]] Emitenta dne [●]. / □]
22.	Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	[Nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

1.	Celková částka nabídky:	[●]
2.	Období, ve které bude probíhat veřejná nabídka	[●] až [●]
3.	Země, kde bude veřejná nabídka probíhat	[●]
4.	Důvody nabídky a použití výnosu Emise:	[Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání

		celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca. 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] / [●].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.]
6.	Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise:	[● / Emitent nebude uveřejňovat žádné takové informace / Emitent bude uveřejňovat na stránkách [●] následující informace: [●]]

ADRESY

[adresy Emitenta, Administrátora, Agentů pro výpočty, Kodačnického agenta, auditorů a poradců]

PODROBNOSTI O NABÍDCE, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise („**Příkazní smlouva**“), společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 („**Aranžér**“), obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře k Datu emise nebo okolo Data emise každé Emise dluhopisů smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů („**Smlouva o upsání**“).

Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA obstaráním přijetí každé emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta (případně upsány nebo koupeny přímo investorem prostřednictvím Manažera) a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci každé Emise.

Dluhopisy budou Emitentem prostřednictvím Manažera nabízeny v rámci veřejné nabídky koncovým investorům. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi, tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer nebude povinen jakékoli další Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci příslušné Emise předpokládá, upsat a koupit. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s žádnou emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a případně (budete-li tak uvedeno v Konečných podmínkách) ve Slovenské republice 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. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem poběží v období stanoveném v příslušných Konečných podmínkách.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři investují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

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. 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.

Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky v České republice na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz, na Slovenské republice na telefonním čísle +421 259 418 111 nebo prostřednictvím emailové adresy info@jtbanka.sk.

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 Dluhopisů nabízených Manažerem. 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 emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručení tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera na základě veřejné nabídky v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. Nestanoví-li příslušné Konečné podmínky jinak, činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera na základě veřejné nabídky ve Slovenské republice účtuje Manažer investorům poplatek dle svého aktuálního ceníku ve výši 0,60 % z objemu obchodu, nejméně 3 EUR. Pokud je vypořádání obchodu na jiný než účet zákazníka (držitelský účet), poplatek činí 1,00 % z objemu obchodu, minimálně 400 EUR. Aktuální ceník Manažera pro veřejnou nabídku činěnou ve Slovenské republice je uveřejněný na internetových stránkách www.jtbanka.sk v sekci „Užitočné informácie“, pododkaz „Sazobník poplatkov“ pod odkazem „Sazobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia“, účinný od 1.1.2025 a „Sazobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia“, účinný od 1. 11. 2024.

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.

K Datu emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v rámci případného navýšení v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách a bude hrazena Emitentem.

Investor složí prostředky na příslušný bankovní účet a v příslušném termínu uvedeném ve smlouvě o úpisu (nejpozději však bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající Emisnímu kurzu Dluhopisů stanovenému dle následujícího odstavce.

Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise příslušné Emise dluhopisů bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude uvedena v příslušných Konečných podmínkách. 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. Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta www.europacityensembles.cz v sekci Pro investory.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.europacityensembles.cz v sekci Pro investory a na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka „Europacity Berlín finco s.r.o.“, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto, nebo bezprostředně po upsání všech Dluhopisů tvořících danou Emisi.

MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Cílový trh je stanoven na způsobilé protistrany, profesionální klienty a neprofesionální klienty. Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65 / EU v platném znění (MiFID II) a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrány všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k datu uvedenému v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč v případě Dluhopisů denominovaných v Kč a v EUR v případě dluhopisů denominovaných v EUR. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a

provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Nestanoví-li příslušné Konečné podmínky jinak, nepřijala žádná osoba závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

Identifikace regulovaného trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranného obchodního systému, na kterém jsou již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy, bude uvedena v příslušných Konečných podmínkách.

Omezení týkající se šíření Základního prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice (případně na území Slovenské republiky), jak je popsána v tomto Základním prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Základního prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky a Slovenské republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice (případně Slovenské republice), které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Jednatelé

Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Jednatelům přísluší obchodní vedení a dohled nad činností Emitenta a všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta.

Jednatelé zejména zajišťují řádné vedení účetnictví, předkládají valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se zakladatelskou listinou také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát. Emitent má dva jednatele, kteří za Emitenta jednají vždy společně. Jednatele volí a odvolává Mateřská společnost jako jediný společník Emitenta v působnosti valné hromady. Délka funkčního období jednatelů není zakladatelskou listinou omezena.

Jednateli Emitenta k Datu prospektu jsou:

Jméno a příjmení:	DRAHOSLAVA BERÁNKOVÁ
Narozen:	29. listopadu 1983
Funkce:	Jednatel
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Žádné Emitent nepovažuje za významné

Dozorčí rada

Emitent nezřídil dozorčí radu, protože tak neurčila zakladatelská listina Emitenta ani jiný právní předpis.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi uvedených členů volených orgánů Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

FINANČNÍ INFORMACE

HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů ze zahajovací rozvahy Emitenta sestavené k 2. 4. 2025 vyhotovené v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, přičemž tyto údaje byly ověřeny auditorem. Tento dokument je uveřejněn na internetových stránkách Emitenta (viz podkapitolu „*Informace začleněné formou odkazu*“ kapitoly „Dostupné dokumenty“ tohoto Základního prospektu).

	v tisících Kč
Aktiva	
Pokladna	10
Aktiva celkem	10
Vlastní kapitál	
Základní kapitál	10
Vlastní kapitál celkem	10
Závazky	0
Vlastní kapitál a závazky celkem	10

Změna účetního období

Emitent k Datu prospektu nezměnil účetní období, za které v Základním prospektu uvádí historické finanční údaje.

Ověření historických ročních finančních údajů

Nezávislé ověření

Auditor neučinil v jejich souvislosti žádné výhrady, úpravy výroku či odmítnutí výroku, a ani žádné skutečnosti nezdůraznil.

Další údaje ověřované auditory

Emitent si k Datu prospektu není vědom jiných informací zařazených do Základního prospektu, které by byly ověřeny auditory.

Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k Datu prospektu není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení (včetně veškerých Emitentovi známých řízení, která probíhají nebo hrozí), kterých by byla Skupina emitenta účastníkem, a která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Skupiny emitenta.

Významná změna finanční pozice

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 2. 4. 2025, do Data prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční pozice Skupiny emitenta.

OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ

Jména a adresy auditorů

Zahajovací rozvahu Emitenta sestavenou v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU ověřila společnost **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 („**Auditor**“), přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření je Ing. Dagmar Dušková, č. oprávnění 1919.

Výrok auditora k výše uvedeným účetním závěrkám byl v obou případech „bez výhrad“.

Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování

Za období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje v tomto Základním prospektu, Auditori neodstoupili, nebyli odvoláni a ani nebyli nově jmenováni.

ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

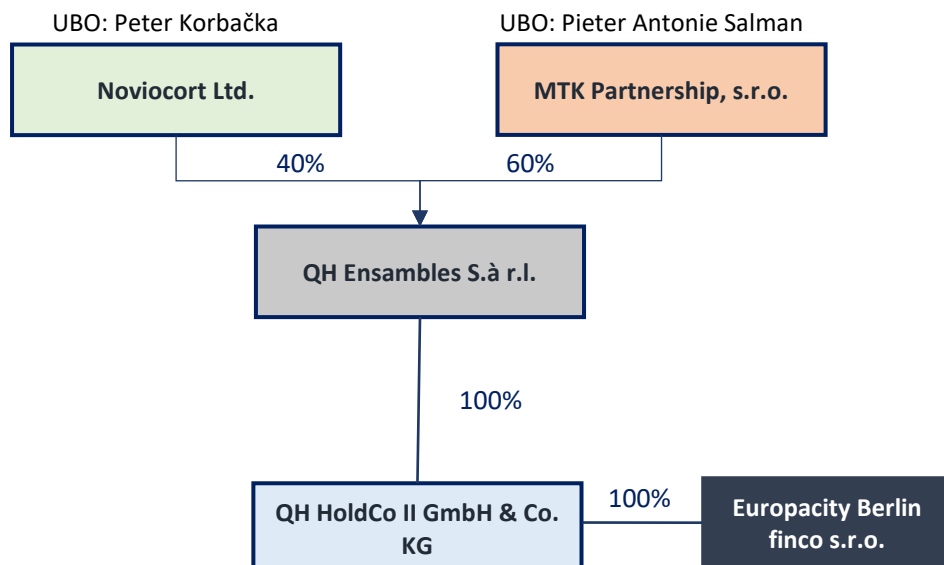
Akcionáři

Emitent je 100% dceřinou společností Holdingové společnost, tj. **QH Holdco II GmbH & Co KG**, reg. č. HRA 56378 B, se sídlem Lisa-Fittko-Str. 7, 10557 Berlin, Německo.

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 („Lucemburská JV společnost“).

Lucemburskou JV společnost prostřednictvím dalších osob ovládá společně („**Koneční vlastníci**“): (i) **PIETER ANTONIE SELMAN**, narozen 7. 3. 1978, bytem 500-538 Warsaw, Wilcza 5, Polská republika („**Konečný vlastník PS**“), a (ii) Peter Korbačka, narozen 14. 12. 1970, bytem Dvořákovo nábřeží 7571/8A, Bratislava 811 02 („**Konečný vlastník PK**“).



Mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Ujednání, která mohou vést ke Změně kontroly nad Emitentem

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem.

INFORMACE O SOUHLASU

Emitent souhlasí s použitím tohoto Základního prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, kterým byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Základního prospektu.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období ode dne schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou do 18. 6. 2026. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek zde uvedených, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů.

Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice (a bude-li tak uvedeno v Konečných podmínkách též na území Slovenské republiky).

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta: www.europacityensembles.cz v sekci Pro investory. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta.

Emitent prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím tohoto Základního prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.

Finanční zprostředkovatel používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Informace začleněné ve formě odkazu

Informace ve formě odkazu	Přesná URL adresa
Zahajovací rozvaha Emitenta k 2. 4. 2025	https://europacityensembles.cz/sites/default/files/Zpráva%20auditora%20zahajovací%20rozvaha_Europacity%20Berlín%20finco%20s.r.o..pdf

Dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta dostupných na adrese www.europacityensembles.cz v sekci *Pro investory* nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce.

Informace, které byly do Základního prospektu začleněny formou odkazu zůstávají veřejně dostupné na internetových stránkách Emitenta po dobu 10 let po schválení Základního prospektu.

Dostupné dokumenty

Po dobu platnosti Základního prospektu lze v pracovních dnech v době od 9.00 do 14.00 hod. nahlédnout v sídle Emitenta a dále též v pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 na adrese Určené provozovny (jak je definována v Emisních podmínkách) do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

1. aktuální zakladatelská listina Emitenta, a
2. Smlouva s agentem pro zajištění.

Dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta dostupných na adrese www.europacityensembles.cz v sekci *Pro investory*.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

PRÁVNÍ UPOZORNĚNÍ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené.

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o (i) daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, a (ii) vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

ZDANĚNÍ

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o daních z příjmů**“), a souvisejících právních předpisů účinných k Datu prospektu (s uvedením stavu od 1. 1. 2024, pokud nabude účinnosti schválená novela Zákona o daních z příjmu, přičemž k Datu prospektu je schválena oběma komorami Parlamentu ČR), jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k Datu prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Pro účel popisu zdanění v České republice mají v tomto oddílu následující pojmy níže uvedený význam:

„**Daňový rezident ČR**“ znamená poplatník daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Daňový nerezident ČR**“ znamená poplatník daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Kupón**“ znamená jakýkoli výnos plynoucí z držby dluhopisu. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí jakýkoliv mimořádný úrokový výnos dluhopisu, včetně Mimořádného úrokového výnosu dluhopisu podle Emisních podmínek, tj. mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu, které je (i) u Dluhopisů na bázi diskontu výnosem Dluhopisu, který je určený rozdílem mezi částkou vyplacenou při předčasném splacení Dluhopisu a jeho emisním kurzem, a (ii) v ostatních případech výnosem dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

„**Kupónový dluhopis**“ znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě.

„**Plátce daně**“ znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

„**Právnícká osoba**“ znamená poplatník daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

„**Skutečný vlastník**“ znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Smlouva o zamezení dvojího zdanění**“ znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

„**Srážková daň**“ znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

„**Stálá provozovna v ČR**“ znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Zajištění daně**“ znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní Smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní Smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně této Stálé provozovny podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 % (od 1. 1. 2024 ve výši 21 %). U této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, však srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání Stálé provozovny.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu v daňovém přiznání v ČR obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, kdy v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy: (i) tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stále provozovně umístěné v ČR, kterou zde má prodávající, nebo (ii) tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stále provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stále provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

Fyzické osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice a Dluhopisy nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, jsou zisky u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn hrubých příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, kdy v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově uznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu fyzickou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout kupujícímu jako Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stále provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně je možné započíst na celkovou daňovou povinnost fyzické osoby prodávající Dluhopis vykázanou v daňovém přiznání v ČR.

Právnícké osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice, zahrnují se do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu Právníckou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout kupujícímu jako Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stále provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně je možné započíst na celkovou daňovou povinnost Právnícké osoby prodávající Dluhopis vykázanou v daňovém přiznání v ČR.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení 1215/2012**“). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem, tj. především

zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění („ZMPS“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí můžou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

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