# EUROPA INVESTMENT PROPERTY CZ A.S.

10 éves futamidejű kötvényprogram maximum 500.000.000 CZK keretösszegű forgalomba hozott kötvénymennyiséggel

# KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁSI TÁJÉKOZTATÓ FÜGGELÉKE

# -

# KIBOCSÁTÁSRA VONATKOZÓ VÉGLEGES FELTÉTELEK

*2022. évben esedékes, Europa Investment Property HU 7,5/22, évi 7,5 % rögzített kamathozamú kötvények névleges értéken összesen 600.000.000 HUF előirányzott keretösszegben*

A kibocsátási tájékoztató jelen függelékének elkészítési dátuma: 2019.9.15.

## 1. Kibocsátási tájékoztató függeléke

a) A kibocsátási tájékoztató jelen függeléke (a továbbiakban mint „**Kibocsátási tájékoztató függeléke**”) az alábbiakban részletezett kötvények (a továbbiakban mint „**Kötvények**”) kibocsátására vonatkozó ajánlat végleges feltételeit ismerteti a tőkepiacról szóló, 256/2004 Sb. számú, többször módosított törvény (a továbbiakban mint **Tőkepiaci törvény**) 36a. § 3. bekezdése értelmében. A Kötvények teljes tájékoztatója (i) a jelen Kibocsátási záradékból és (ii) az Europa Investment Property CZ a.s., székhely: Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, cégjegyzékszám:06600204, a Prágai Városi Bíróságnál vezetett cégjegyzékben B 22998 jegyzékszám alatt bejegyzett társaság (a továbbiakban „**Kibocsátó**”) Alaptájékoztatójából áll, amelyet a Cseh Nemzeti Bank 2019.05.23. napi 2019/055837/CNB/570 ügyiratszám alatt hagyott jóvá, és amely 2019.05.28. napján emelkedett jogerőre (a továbbiakban „**Alaptájékoztató**“). A befektetőknek célszerű részletesen és együttesen megismerniük az Alaptájékoztatót, valamint a Kibocsátási tájékoztató jelen függelékét. Az Alaptájékoztató elektronikus formában közzé van téve a Kibocsátó www.europaproperty.org internetes honlapján a „Kötvények” szekcióban, és rendelkezésre áll a Kibocsátó, Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 cím alatti székhelyén, munkanapokon, helyi idő szerint 9:00 és 16:00 óra között.

b) Kibocsátási tájékoztató jelen függelékének (kibocsátásra vonatkozó végleges feltételek) kidolgozására az Európai Parlament és a Tanács 2003/71/EK irányelvének 5. cikk 4. bekezdése értelmében került sor, és az Alaptájékoztatóval, valamint annak esetleges kiegészítéseivel összefüggésben kell értelmezni. A Kötvényekre vonatkozó teljes információt csak az Alaptájékoztatónak (az esetleges kiegészítések szövegével) és a jelen Kibocsátási tájékoztató függelékének (kibocsátásra vonatkozó végleges feltételeknek) együttes értelmezésével lehet megszerezni. A Kibocsátási tájékoztató jelen függelékének részét képezi a Részvénykibocsátás összefoglalója. A Kibocsátási tájékoztató jelen függeléke a tőkepiaci törvény 36a. § 3. bekezdésével összhangban azonos módon lett közzétéve, mint az Alaptájékoztató, valamint annak esetleges kiegészítései, azaz a Kibocsátó www.europaproperty.org internetes honlapján a „Kötvények” szekcióban és a Kibocsátó székhelyén, továbbá a jogszabályi előírásoknak megfelelően be lett jelentve a Cseh Nemzeti Banknál.

c) A Kötvények kibocsátására a Kibocsátó kötvényprogramjának keretében kerül sor, negyedik kibocsátásként, 10 év lejárati idővel és maximum 500.000.000 CZK összegű forgalomba bocsátott kötvénymennyiséggel (továbbiakban csak „**Kötvényprogram**”).

d) A kötvényprogram keretében történő egyes kibocsátásokra vonatkozó együttes kibocsátási feltételek (a továbbiakban mint „**Kibocsátási feltételek**”) szövege a Cseh Nemzeti Bank által jóváhagyott és a Kibocsátó által közzétett Alaptájékoztató *„Értékpapírokra vonatkozó adatok – Kötvények kibocsátási feltételei”* fejezetében szerepel.

e) A Kibocsátási tájékoztató jelen függelékében meg nem határozott fogalmak jelentése azonos az Alaptájékoztatóban hozzájuk rendelt jelentéssel, hacsak a Kibocsátási tájékoztató jelen függelékében használt szövegösszefüggésből más nem következik.

f) A befektetőknek célszerű figyelembe venniük a kötvénybefektetésekkel kapcsolatos kockázati tényezőket. Ezek a kockázati tényezők az Alaptájékoztató *„Kockázati tényezők”* fejezetében vannak feltüntetve.

g) A Kibocsátási tájékoztató jelen függelékének kidolgozására 2019. szeptember 15-én került sor, és a benne foglaltak kizárólag azon a napon aktuálisak.

h) A Kibocsátási tájékoztató jelen függeléke kiadásának napja után a Kötvényvásárlás iránt érdeklődőknek a befektetésre vonatkozó döntésüket nem csupán a Kibocsátási tájékoztató jelen függeléke és az Alaptájékoztató alapján kell meghozniuk, hanem azon további információk alapján is, amelyeket a Kibocsátó a Kibocsátási tájékoztató jelen függeléke kidolgozásának dátuma után tehet közzé, illetve egyéb nyilvánosan hozzáférhető információk alapján.

i) A Kibocsátási tájékoztató jelen függelékének és az Alaptájékoztatónak terjesztését, illetve a Kötvények ajánlását, értékesítését vagy vásárlását egyes országokban törvény korlátozza.

## 2. Összefoglalás

| A. Szakasz Bevezetés és figyelmeztetés | | |
|---|---|---|
| A.1 | **Figyelmeztetés** | a) Kibocsátó a tőkepiaci törvény 36. § 5. bekezdés rendelkezésével összhangban felhívja a figyelmet, hogy:<br>i. Jelen tájékoztató 2. fejezetében szereplő összefoglaló áttekintés (továbbiakban csak „Összefoglalás”) a tájékoztató bevezetőjét képezi, és annak megfelelően kell értelmezni.<br>ii. Kötvénybefektetésre vonatkozó bármilyen döntést arra kell alapozni, hogy a befektető a tájékoztató prospektus egészét veszi figyelembe, tehát az Alaptájékoztatót és az esetleges kiegészítéseit, a Kötvényprogram függelékével, illetve a kibocsátásra vonatkozó végleges ajánlati feltételeket magában foglaló Kibocsátási tájékoztató jelen függelékével együtt.<br>iii. Amennyiben a bírósághoz keresetet nyújtanak be a tájékoztatóban szereplő adatokra vonatkozóan, a keresetet benyújtó befektetőt kötelezni lehet a bírósági eljárás megkezdése előtt a tájékoztató lefordítására fordított költségek viselésére, kivéve, ha a hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban más rendelkezés születik.<br>iv. Az Összefoglalást és esetleges fordítását elkészítő személy csak abban az esetben felel az Összefoglalásban szereplő adatok helyességéért, ha az Összefoglalás megtévesztő, vagy a tájékoztató többi részével történő együttes értelmezés során pontatlannak bizonyul, vagy ha a tájékoztató többi részével ellentétben nem szolgáltat olyan alapvető adatokat, amelyek segítenek a befektetőknek eldönteni, hogy érdemes-e a Kötvényekbe befektetni. |
| A.2 | **Kibocsátó hozzájárulása a prospektus pénzügyi közvetítők általi felhasználásához** | Nem alkalmazandó. Kibocsátó nem járult hozzá a prospektus felhasználásához későbbi nyilvános ajánlattétel céljára. |

| B. Szakasz Kibocsátó | | |
|---|---|---|
| B.1 | **A Kibocsátó jogi és kereskedelmi neve** | A Kötvények kibocsátója az Europa Investment Property CZ a.s. részvénytársaság. |
| B.2 | **A Kibocsátó székhelye és jogi formája, bejegyző ország neve és a Kibocsátó tevékenységét szabályozó törvényi előírások** | Kibocsátó a Cseh Köztársaság jogrendje szerint megalapított részvénytársaság, székhelyének címe Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1. A Kibocsátó a Cégjegyzékben 06600204 azonosító számon van bejegyezve.<br>Kibocsátó tevékenysége során a cseh jogszabályi előírások számítanak irányadóknak, mindenekelőtt a 89/2012 Sb. számú törvény – Polgári törvénykönyv, a gazdasági társaságokról és a szövetkezetekről szóló 90/2012 Sb. számú törvény (gazdasági társasági törvény), az iparszerű vállalkozásokról szóló, 455/1991 Sb. számú, hatályos szövegű törvény, és a tőkepiaci működést szabályozó előírások (azaz főleg a tőkepiacról szóló 256/2004 Sb. számú, többször módosított törvény és a kötvényekről szóló 190/2004 Sb. számú törvény). Adózási területen irányadók számára a jövedelemadóról szóló, |

| | | |
|---|---|---|
| | | hatályos szövegű 586/1992 Sb. számú törvény, az általános forgalmi adóról szóló, hatályos szövegű 235/2004 Sb. számú törvény, az ingatlanadóról szóló, hatályos szövegű 338/1992 Sb. számú törvény és az adózás rendjéről szóló, hatályos szövegű 280/2009 Sb. számú törvény. Ami a Kibocsátó ingatlanszerzési tevékenységét illeti, a Kibocsátó részére meghatározó lehet a polgári perrendtartásról szóló, hatályos szövegű 99/1963 Sb. számú törvény, a végrehajtás szabályairól szóló, hatályos szövegű 120/2001 Sb. számú törvény, a fizetésképtelenségről szóló, hatályos szövegű 182/2006 Sb. számú törvény, illetve a nyilvános árverésekről szóló 26/2000 Sb. számú törvény szerinti szabályozás.<br>Kibocsátó a Cseh Köztársaságban van bejegyezve. |
| B.4b | **A Kibocsátót és a működése szerinti ágazatot befolyásoló ismert trendek bemutatása** | Kibocsátóra és a működése szerinti ágazatra a gazdasági ciklus általános fejlődésén és az üzletmenet egyéb ingadozásain kívül befolyásoló hatással vannak az ingatlanpiac trendjei a Cseh Köztársaságban és Magyarországon, ahol a Kibocsátó befektetőként és ingatlantulajdonosként szándékozik működni, különösen a lakások és nem lakáscélú ingatlanok piacán a keresletet és a kínálatot befolyásoló trendek a Cseh Köztársaságban és Magyarországon.<br>Az ingatlanpiacon uralkodó trend szerint az ingatlanok kereslete jelenleg is meghaladja a kínálatot, különösen a lakóingatlanok szegmensében. Ezt néhány tényező közösen idézi elő, amelyek közé tartozik például a jelzálog-hitelek könnyű elérhetősége, amely a Cseh Nemzeti Bank intézkedései ellenére továbbra is fennáll, vagy az építkezések csökkent volumene a nagyvárosokban.<br>Az ingatlanok árai a Cseh Köztársaságban már néhány éve emelkedőben vannak, eközben a legmagasabb ingatlanárak a nagyvárosokban vannak, de emelkednek az ingatlanárak a kisebb településeken is. 2017-ben az eladási árak a legtöbb kategóriában magasan meghaladták a 2008. évtől számított előző ciklusok árszínvonalának maximumait.<br>Az albérletek iránti kereslet és kínálat az adott térségtől függően eltérő mértékű, a kínálat elsősorban a nagyvárosokban, különösen Prágában meghaladja a keresletet. A bérlakások díjai tovább emelkednek, figyelemreméltó lehetőséget kínálnak továbbra is az irodák, illetve a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából származó jövedelmek. A Cseh Köztársaságban a lakóingatlanok árai stabil növekedést mutattak 2018. egész első felében, ugyancsak ez a trend folytatódott 2018. második félévében is, habár kisebb mértékben, amit többek között a Cseh Nemzeti Bank jelzálog-hitelek hozzáférhetőségét korlátozó újabb ajánlása idézett elő. Ez a tendencia feltételezhetően folytatódni fog 2019-ben is. A lakásárak növekedési üteme azonban továbbra is meghaladja a bérek növekedési ütemét, és így a lakásárak bérjövedelemből történő megfizethetősége tovább romlott. Ezzel összhangban nőtt a lakások becsült árainak túlértékelése is. Az árak jövőbeni alakulása elsősorban az ingatlanok további felértékelődésével kapcsolatos lakossági elvárásoktól, a hitelfelvételek feltételeinek alakulásától és az új építkezések volumenétől függ.<br>Habár a jövőben várhatóan lassul az ingatlanárak és az albérleti díjak növekedése, ez a szektor továbbra is érdekes befektetési lehetőség marad.[1] |

Az információk forrása a Cseh Nemzeti Bank 2017/2018 évi pénzügyi stabilitásról szóló jelentése, amely hozzáférhető a CSNB internetes oldalán: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-

| | | |
|---|---|---|
| | | Az árak alakulása Magyarországon sok tekintetben azonos a Cseh Köztársaságéval, a 2013. évtől növekedés következett be az egész szektorban. 2018 első félévében a jelzáloghitelek hozzáférhetősége alacsony kamatozásuknak, valamint az árfeltételek javulásának köszönhetően tovább javult, ami ebből következően serkentőleg hat az ingatlanpiac alakulására Magyarországon. Az ingatlanok árai növekvő tendenciában folyamatosan emelkednek a városokban, legjelentősebb mértékben Budapesten. A városokon kívüli településeken szintén áremelkedés következet be, azonban ennek növekedési üteme lelassult.[2] |
| B. 5 | B. 5 **A Kibocsátó csoportjának és a Kibocsátó csoporton belüli helyzetének bemutatása** | Kibocsátó egyetlen részvényese a Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 székhelyű, 04405030 azonosítószámú Premiot Group, a.s. Kibocsátó alapvetően az egyedüli részvényes határozataitól függ.<br>Premiot Group, a.s. részvénytársaság egyedüli részvényese az E11DU London, 7 Whitechapel Road, Office 410, Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága székhelyű PREMIOT GROUP LTD társaság, cégjegyzékszám: 09657646. A PREMIOT GROUP LTD társaság egyedüli tagja Ondrej Spodniak LL.M. úr.<br>Kibocsátó 100% üzletrésszel rendelkezik az 1047 Budapest, Baross utca 75-77. székhelyű, 01-09-337140 cégjegyzékszámú Europa Investment Property HU Kft, társaságban.<br>Ondrej Spodniak LL.M. úr egyedüli tagja az E11DU London, 7 Whitechapel Road, Office 406, Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága székhelyű EUROPA INVESTMENT PROPERTY CO. LTD társaságnak. Cégjegyzékszám: 10996093. A Premiot Group, a.s. társaság egyedüli tagja a 06038140 azonosítószámú Březí BV15, s.r.o., a 06038034 azonosítószámú Na Doubkové 2, s.r.o., a 06848338 azonosítószámú Premium Data Systems s.r.o., a 07719868 azonosítószámú Premiot Finance For Your Business s.r.o. és a 25549753241 nyilvántartási számú Premiot Hungary & Partners Kft. gazdasági társaságoknak. |
| B. 9 | **Nyereség előrejelzés vagy becslés** | Nem alkalmazandó; Kibocsátó nem készített sem nyereség-előrejelzést, sem becslést. |
| B. 10 | **A korábbi pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésekben jelzett fenntartások jellegének leírása** | Nem alkalmazandó. Ing. Martina Kotrčová könyvvizsgáló, székhelye Přemyslovská 1925/40, 130 00 Praha, azonosítószáma: 48100137, könyvvizsgálói engedélyének száma: 1311, 2017. november 14-től 2017. december 31-IG terjedő időszakra vonatkozó, korábbi pénzügyi információkról szóló jelentése és Ing. Martina Kotrčová könyvvizsgáló, székhelye Přemyslovská 1925/40, 130 00 Praha, azonosítószáma: 48100137, könyvvizsgálói engedélyének száma: 1311, 2018. január 1-től 2018. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozó, korábbi pénzügyi információkról szóló jelentése „fenntartások nélkül" megállapítással lettek elkészítve. |
| B.12 | **Kiemelt korábbi pénzügyi információk** | Az alábbi táblázatban a Kibocsátónak a 2017. november 14-től (vagyis a Kibocsátó létrejöttétől) 2017. 12. 31-ig terjedő időszakra vonatkozó, külön ellenőrzött számviteli beszámolójában, valamint a 2018. január 1-től 2018. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozó ellenőrzött számviteli beszámolójában feltüntetett adatokból kiinduló, fontosabb kiemelt gazdasági |

2018.pdf), valamint a Cseh Statisztikai Hivatal statisztikai kimutatásai (hozzáférhetők a https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu weboldalon).

mutatói szerepelnek. A számviteli beszámoló a számvitelről szóló, 563/1991 Sb. számú, többször módosított törvénnyel összhangban lett kidolgozva.

**Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás (mérleg) – kiemelt adatok CZK-ban**

| Tétel | 2017. 12. 31-én | 2018. 12. 31-én |
|---|---|---|
| Jegyzett, de még be nem fizetett tőke | 0 | 0 |
| Befektetett eszközök | 0 | 0 |
| Forgóeszközök | 2.002.540 | 60.555.000 |
| ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 2.002.540 | 60.555.000 |
| Saját tőke | 1.978.540 | 1.004.000 |
| Idegen források | 24.000 | 59.551.000 |
| FORRÁSOK ÖSSZESEN | 2.002.540 | 60.555.000 |

**Eredménykimutatás – kiemelt adatok CZK-ban**

| Tétel | 2017. 12. 31-én | 2018. 12. 31-én |
|---|---|---|
| Szolgáltatások | 9.960 | 108.000 |
| Adók és illetékek | 11.000 | 4.000 |
| Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 500 | 1.839.000 |
| Működési eredmény | -20.960 | -128.000 |
| Adózás utáni teljes gazdasági eredmény | - 21.460 | -1.008.000 |

**Pénzáramlások – kiemelt adatok CZK-ban**

| Tétel | 2017. 12. 31-én | 2018. 12. 31-én |
|---|---|---|
| Pénzeszköz állomány a számviteli időszak kezdetén | 0 | 2.540 |
| Pénzeszköz állomány a számviteli időszak végén | 2.540 | 13.738.000 |
| Működési tevékenységből származó nettó pénzforgalom | - 1.997.460 | -216.000 |
| Befektetési tevékenységből származó nettó pénzforgalom | 0 | -44.199.000 |
| Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzforgalom | 2.000.000 | 58.150.000 |

Az utolsó ellenőrzött pénzügyi kimutatás napjától, azaz 2018. 12. 31-től Kibocsátó nem tett közzé semmilyen további ellenőrzött pénzügyi információt. Az utolsó ellenőrzött pénzügyi kimutatás napjától, azaz 2018. 12. 31-től a jelen tájékoztató dátumáig a Kibocsátó kilátásaiban nem következett be semmilyen

| | | |
|---|---|---|
| | | jelentős negatív változás, és a Kibocsátó pénzügyi vagy üzleti helyzetében sem történt semmilyen jelentősebb változás.<br>A kibocsátó pénzügyi vagy üzleti helyzetét befolyásoló jelentős változásként lehet tekinteni, hogy a Kibocsátó a 2018–2019 években saját üzleti tevékenységének finanszírozása céljából 3 kötvénykibocsátást jegyzett maximum 500.000.000,- CZK keretösszegű kötvénymennyiséggel a 2018-tól induló kötvényprogram keretében: 1. kötvénykibocsátás 7% éves kamatozású, 2023. 04. 30-i lejáratú, 50.000.000 CZK keretösszegű kötvénycsomag kibocsátása (ez a kibocsátás 1,8 millió mennyiségben lett lejegyezve), mindezek a kötvények 2018. 12. 31-ig lejegyzésre kerültek; 2. kötvénykibocsátás 9,2% éves kamatozású, 2020. 12. 30-i lejáratú, 50.000.000 CZK keretösszegű kötvénycsomag kibocsátása (ez a kibocsátás 49,65 millió mennyiségben lett lejegyezve), 2019. 01. 01-től a részvények 200.000 CZK összegben lettek lejegyezve; és 3. kötvénykibocsátás 9,2% éves kamatozású, 2021. 12. 31-i lejáratú, 100.000.000 CZK keretösszegű kötvénycsomag kibocsátása (ez a kibocsátás 25,9 millió mennyiségben lett lejegyezve), 2019. 01. 01-től 19 millió összegű részvény lett lejegyezve. A fent ismertetett eszközöket a Kibocsátó elsősorban a saját akvizíciós tevékenységének finanszírozására fordítja, amelybe beletartozik az ingatlanvagyon megszerzése is.<br>A 2018. 12. 31-én 60.555.000 CZK értékben rendelkezésre álló forgóeszközöket a Kibocsátó pénztárában és számláin lévő 13,7 millió CZK összegű pénzeszközök és a Kibocsátó 46,8 millió CZK összegű követelései képezik. Kibocsátó 2018. 12. 31. napjával követelést tart nyilván az EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD társasággal szemben 46,8 millió CZK összegben. Kibocsátó továbbá nyilvántart 30 ezer CZK összegű, az üzleti kapcsolataiból származó követelést. A Kibocsátó pénzügyi és üzleti helyzetére hatással lévő további jelentős változás az alaptőke felemelése 22 millió CZK-ra. A társaság alaptőkéje teljes összegben be van fizetve. |
| B. 13 | **A kibocsátó fizetőképességének értékelését lényegesen befolyásoló a Kibocsátó számára specifikus közelmúltbeli események leírása** | Kibocsátó valamennyi kötelezettségét időben és rendesen teljesíti. Kibocsátó aktuálisan nagyobb értékben tart nyilván idegen forrásokból származó finanszírozást, mint amennyi a saját tőkéjének értéke. Az alaptőke a tájékoztató elkészítésének napján 22 millió CZK-t tesz ki. A Kibocsátó idegen forrásai 2018. 12. 31-én 59,55 millió CZK-t tesznek ki. 2019. 01. 01. után a Kibocsátó összesen 19,2 millió CZK névértékű kötvényt jegyzett.<br><br>Kibocsátó alapításától kezdve nem volt résztvevője semmilyen közigazgatási, bírósági vagy választottbírósági eljárásnak, amely a Kibocsátó nézete szerint jelentősen befolyásolhatta volna a gazdasági helyzetét, és nincs is tudomása arról, hogy bármiféle ilyen eljárás fenyegetné. |
| B. 14 | **Függőség a csoportban lévő többi jogalanytól** | A Premiot Group, a.s. részvénytársaság a Kibocsátó egyedüli részvényese, és így a Kibocsátó teljes mértékben annak határozataitól függ. |
| B. 15 | **Kibocsátó fő tevékenységi körei** | Kibocsátó főtevékenysége eszközök megszerzése az ingatlanpiacon, az adott ingatlanokon esetleges építkezés, javítás vagy rekonstrukció és azt követően az ingatlanok bérbeadása vagy értékesítése. Kibocsátó a Kötvények végső lejáratáig tartó elkövetkezendő időszakban elsősorban a Cseh Köztársaságban és Magyarországon szándékozik ingatlanbefektetéssel foglalkozni. Amennyiben a feltételek megfelelően alakulnak, a Kibocsátó kifejezetten olyan ingatlanokat kíván megszerezni, amelyek alkalmasak a felújításra, |

| | | |
|---|---|---|
| | | befejezésre vagy beépítésre, és az elvégzett felújítás, befejezés vagy beépítés után az ilyen ingatlanokat üzleti célból kívánja hasznosítani, vagy darabonként értékesíteni. Kibocsátó ki szeretné használni a jogilag problémás, bankházaknál vagy nem banki szolgáltatóknál eladósodott, vagy elhárítható jogi, illetve egyéb hiányosság miatt alulértékelt ingatlanokból származó lehetőségeket is.<br>Konkrétan számításba vett projektek, pl. kis alapterületű lakások, szállodák, megfelelő raktárhelyiségek vagy kereskedelmi célú ingatlanok, beleértve az építési telkeket is.<br>Kibocsátó elsődlegesen az ingatlanok tulajdonjogát szerzi meg, az ingatlanok megszerzésével és birtoklásával kapcsolatosan lehetősége van gazdasági társaságot alapítani vagy vásárolni, közös vállalkozásról megállapodni, fejlesztési befektetést eszközölni ebbe a vállalkozásba, és az ingatlanokhoz kapcsolódó eszközöket megszerezni. A bérbe adott ingatlanok rövid távú, de főként hosszú idejű bérletekhez fognak szolgálni.<br>A jelen tájékoztató dátuma szerinti időben a Kibocsátó egy raktárcsarnok építési projekt megvalósításán dolgozik a dél-morvaországi régióban és egy hotel projektjén Budapesten. |
| B. 16 | **Ellenőrző befolyással rendelkező személy** | Kibocsátó az egyetlen részvényese, a Premiot Group, a.s. társaság irányítása alatt áll. A Premiot Group, a.s. részvénytársaság egyedüli részvényese pedig a PREMIOT GROUP LTD társaság. A PREMIOT GROUP LTD társaság egyedüli tagja Ondrej Spodniak LL.M. úr, szül. 1981. április 30., címe: Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1. |
| B. 17 | **Kibocsátó besorolása Kötvények besorolása** | Nem alkalmazandó. Kibocsátó nem kapott besorolást.<br>Nem alkalmazandó. A kibocsátó hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjai nem lettek besorolva. |

| **C. Szakasz Értékpapírok** | | |
|---|---|---|
| C. 1 | **Kötvények bemutatása** | A Kötvények rendeletre szóló, okirati formájú értékpapírokként vannak kibocsátva.<br>ISIN – az értékpapírok azonosítására szolgáló nemzetközi rendszer szerinti azonosító kód – a kiadott kód: CZ0003523037. A Kötvények elnevezése Europa Investment Property HU 7,5/22. Kötvények névértéke: 500.000 CZK.<br>Kibocsátás dátuma: 2019. szeptember 15. |
| C. 2 | **Kötvények valutaneme** | A Kötvények valutaneme a magyar forint – HUF. |
| C. 5 | **A Kötvények szabad átruházásának korlátai** | Amennyiben az nem ütközik a hatályos jogszabályi előírásokba, a Kötvények átruházását fel lehet függeszteni a névérték visszafizetésének meghatározó napja után közvetlenül következő naptól kezdődően (ahogyan ez a fogalom a Kibocsátási feltételekben meg van határozva).<br>A Kötvények szabad átruházása nincs korlátozva. |
| C. 8 | **Értékpapírokhoz fűződő jogok ismertetése** | A Kibocsátó Kötvényekből eredő jogait és kötelességeit a Kötvénykibocsátási feltételek szabályozzák. A Kötvényekhez elsősorban a Kötvény névértékének visszafizetéséhez való jog fűződik a Kötvény lejáratának napján, illetve a lejárat előtti visszafizetés napján, a Kibocsátó döntése vagy a Kötvény tulajdonosának |

| | | |
|---|---|---|
| | | az idő előtti visszaváltás iránti kérése alapján. A Kötvényekkel kapcsolatos jog a Kötvények Kibocsátási feltételekben meghatározott hozamára vonatkozó jog.<br><br>A Kötvénytulajdonosok jogosultak a tőke és a Kötvényekhez kapcsolódó hozam kifizetését kérni a Kötvények végső lejárata előtt, mégpedig legalább 90 nappal a kért visszafizetés napja előtt. A lejárat előtti visszaváltás illetékköteles, amelynek összege: (i) 70.000 HUF minden egyes lejárat előtt visszaváltott Kötvény után, amennyiben a Kötvény tulajdonosa a visszafizetést a visszaváltás igényelt napja előtt 90 naptól 9 naptári hónapig terjedő határidőben kéri, vagy; (ii) 120.000 HUF minden egyes lejárat előtt visszaváltott Kötvény után, amennyiben a Kötvény tulajdonosa a visszafizetést a visszaváltás igényelt napja előtt több mint 9 naptári hónapos határidőben kéri. Lejárat előtti visszaváltás esetén a Kötvénytulajdonos nem jogosult az arányos kamathozamra arra az adott hozamszámítási időszakra vonatkozóan, amelybe a lejárat előtti visszaváltás időpontja esik. Kibocsátó ugyanakkor az olyan kötvénytulajdonosok párhuzamos kérelme esetén, akiknek legalább 1.000.000,- CZK összeget kell visszafizetni, vagy annak megfelelő más valutát, amelyben a Kötvények denominálva lettek, saját fizetőképességének megőrzése és hitelezői védelme érdekében (beleértve a Kötvénytulajdonosokat is) jogosult a visszaváltásra későbbi időpontot meghatározni. Ezt a visszaváltási időpontot a Kibocsátó köteles valamennyi kérelmező számára mindenféle megkülönböztetés nélkül úgy meghatározni, hogy a Kibocsátó által meghatározott halasztott visszaváltási időpont tükrözze a lejárat előtti visszafizetés kért időpontjainak sorrendjét. A Kötvénytulajdonosoknak joguk van kérni a kötvények lejárat előtti visszaváltását abban az esetben is, ha sor kerül valamilyen teljesítés Kibocsátási feltételek szerinti elmulasztására.<br><br>Kötvényekhez fűződő jog a Kötvénytulajdonosok gyűlésén való részvétel.<br><br>A Kötvényekhez nem kapcsolódik semmilyen elővásárlási vagy cserejog.<br><br>A Kötvények és a Kibocsátónak a Kötvénytulajdonosokkal szemben a Kötvényekből eredően fennálló tartozásai a Kibocsátó közvetlen, általános, nem biztosított, feltételekhez nem kötött és nem alárendelt adósságát képezik, amelyek egyenértékűek, és azok is lesznek úgy a kielégítésük sorrendjét (pari passu) tekintve, mint egymás között kölcsönösen, és így legalább egyenértékűek a Kibocsátó valamennyi jelenlegi és jövőbeni, további feltételekhez nem kötött és nem alárendelt adósságaival, kivéve a Kibocsátó olyan adósságait, amelyek esetében a jogszabályok kógens rendelkezései mást határoznak meg.<br><br>Jogkorlátozások: Kibocsátó jogosult a Kötvényt visszaváltani bármikor a lejárata előtt. Kibocsátó a lejárat előtti visszaváltásról hozott határozatát írásbeli értesítésben közli az érintett Kötvénytulajdonosokkal, amelyben meghatározza a visszaváltás időpontját, és amelyet elküldi az érintett tulajdonosok általa ismert címeire, vagy egyéb igazolható módon kézbesíti, esetleg közzéteszi a Kibocsátási feltételek 12. cikkének megfelelően, éspedig legkésőbb harminc (30) nappal az előrehozott visszaváltás időpontja előtt. A Kötvényekhez fűződő |

| | | |
|---|---|---|
| | | jogok három (3) év elteltével évülnek el, attól a naptól számítva, amikor érvényesítésükre először kerülhetett sor. |
| C. 9 | **Kötvény hozama, kamatláb** | A Kötvények fix kamatozásúak évi 7,5%-os rögzített kamatlábbal, és 2022.12. 31-én esedékesek, hacsak nem kerül sor a lejárat előtti visszaváltásukra. A hozamszámítási időszak alatt a Kibocsátás napján (mint kezdőnapon) kezdődő, és 2019.12.31. napján befejeződő időszak értendő, a továbbiakban minden közvetlenül kapcsolódó, negyedéves hozamszámítási időszak mindig január, április, július és október hónap 1. napján kezdődik és mindig március, június, szeptember és december hónap utolsó napján fejeződik be, egészen a Kötvények lejárati napjáig. A hozamszámítási időszak utáni kamatok kifizetésének napja minden esetben a hozamszámítási időszakot követő 15. nap. Az első kamatfizetési nap 2020.1.15. Az utolsó kamatfizetési nap a Kötvények lejáratát követő 15. nap. A kamathozamok felhalmozódása mindig a hozamszámítási időszak első napján kezdődik és a hozamszámítási időszak utolsó napjáig tart. A Kötvények a lejáratuk napjával megszűnnek kamatozni (éspedig a rendes és az előrehozott lejárat estében is a Kibocsátási feltételeknek megfelelően), hacsak az összes feltétel teljesülése és kellék megléte mellett a Kibocsátó jogtalanul vissza nem tartja, vagy megtagadja a tartozás összegének visszafizetését.<br><br>A Kötvénytulajdonosok közös képviselője 2019.9.15-én nem lett kijelölve. A közös képviselő kijelölésére a Kötvényekről szóló törvénnyel összhangban kerülhet sor. |
| C. 10 | **Származtatott kamatfizetési összetevők** | Nem alkalmazandó – az értékpapír utáni kamatfizetésnek nincs származtatott összetevője. |
| C. 11 | **Szabályozott piacra történő bevezetés kezdeményezése** | Nem alkalmazandó – Kibocsátó sem más személy az ő beleegyezésével vagy tudtával nem kezdeményezte a Kötvények bevezetését a szabályozott piacon vagy az értékpapírok más piacán történő kereskedésre sem a Cseh Köztársaságban, sem külföldön, sem pedig multilaterális kereskedelmi rendszerben. |

| **D. Szakasz Kockázatok** | | |
|---|---|---|
| D. 2 | **Kibocsátóval kapcsolatos kockázati tényezők** | A Kibocsátóval kapcsolatos kockázati tényezők elsősorban az alábbi tényezőket foglalják magukban:<br>• Az adósság kockázat azt jelenti, hogy a Kibocsátó adósságfinanszírozásának növekedésével nő a kockázata annak, hogy a Kibocsátó késedelembe kerülhet az általa kibocsátott Kötvényekből eredő kötelezettségeinek teljesítésével.<br>• Versennyel kapcsolatos kockázat abban rejlik, hogy ha a Kibocsátó nem lesz képes helytállni a konkurenciával folytatott versenyben, az negatívan befolyásolhatja a Kibocsátó képességét a kibocsátott Kötvényekből eredő kötelezettségeinek teljesítésére.<br>• Kezdő vállalkozás kockázata azt jelenti, hogy a Kibocsátó a 2017. évtől létező kezdő vállalkozás, amely a külső finanszírozástól függ, pl. Kötvények révén, és ha ezt a finanszírozást nem sikerül biztosítani, az negatív hatással lehet a Kibocsátó jövőbeni tevékenységére és az azzal összefüggő bevételekre. |

| | | |
|---|---|---|
| | | • Kibocsátó nem rendelkezik kellően gazdag tapasztalatokkal a vállalkozást illetően, és nincs részletes üzleti terve. A kellő tapasztalatok és a Kibocsátó részletes üzleti tervének hiányából eredő kockázat abban rejlik, hogy kevés múltbeli tapasztalattal rendelkező társaságról van szó. A kevésbé tapasztalt, részletes üzleti tervvel nem rendelkező társaság esetében nagyobb lehet a valószínűsége annak, hogy a későbbiekben az üzleti elképzelések meghiúsulnak, és az üzlet sikertelen lesz. Kibocsátó tehát elsősorban a vezető szervének tapasztalataira támaszkodhat.<br>• Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó nagyrészt ingatlanokba és ingatlan tárgyú projektekbe szándékozik befektetni, a Kibocsátó tevékenységét az ingatlanok hozamainak és árainak (több tényező által befolyásolt) ingadozása miatti kockázatok kísérik, amelyek befolyással lehetnek a hozamok mértékére és a Kibocsátó képességére teljesíteni a kibocsátott Kötvényekből eredő kötelezettségeit.<br>• Konkrét program megnevezésének hiányából eredő kockázat abban rejlik, hogy a Kibocsátó nem részletezte, milyen konkrét projektre akarja felhasználni a Kibocsátásból eredő bevételt. Ha nincs konkrét projekt megnevezve, lehetséges, hogy a Kibocsátó nem lesz képes a pénzeszközöket időben felosztani, és így viselnie kell a konkrét célprojekt hiányával kapcsolatos veszteségeket.<br>• A hitelkockázat olyan veszteségek kockázatát jelenti, amelyeket a Kibocsátó azért szenved el, mert az adósai nem fizetnek. A Kibocsátó ingatlanok bérbe és albérletbe adásából, és további vagyoni műveletekből származó hitelkockázatnak van kitéve. A hitelkockázat így potenciális lehetőséget jelent a kötelezettségek nem teljesítésére a Kibocsátó adósai részéről, akiket a leendő bérlők és albérlők fognak képviselni.<br>• Kibocsátó tevékenységének alacsony diverzifikációjából eredő kockázat, amely abból áll, hogy a Kibocsátó tevékenysége elsősorban földrajzilag szűk és tartalmilag korlátozott piacra irányul (Magyarország és a Cseh Köztársaság térségében lévő ingatlanok).<br>• A gazdasági veszteség kockázata azt jelenti, hogy a Kibocsátó különösen gazdasági veszteségek miatt kénytelen lesz a Kötvényeket lejárat előtt visszaváltani – ennek következtében a tulajdonosok a vártnál kisebb hozamot érek el.<br>• Kibocsátó az üzleti elképzeléseit a magyar piacon is meg akarja valósítani, amivel a Kibocsátó tevékenysége ki van téve ezen a külföldi piacon történő működés kockázati veszélyének. A projekt külföldi koordinálásának általános kockázatán kívül, mint a magasabb költségek, bonyolultabb logisztika, itt vannak még a Magyarországon folytatott tevékenységre jellemző kockázatok. Ilyen kockázati tényezők a politikai instabilitás, szabályozási változások, forint leértékelődése, adózási előírások értelmezése és előre nem látható események, amelyek Magyarországon bekövetkezhetnek.<br>• A devizakockázat azt a kockázatot jelenti, hogy az átváltási árfolyamok mozgásának következtében Kibocsátó gazdasági veszteségeket szenved el az eszközök és források különböző pénznemekben való nevesítése miatt.<br>• Működési kockázat a belső folyamatok és rendszerek hiányosságaiból eredő kockázat, emberi hibák vagy külső eseményekből eredő kockázatok, amik veszélyeztethetik Kibocsátó képességét kötelességeinek teljesítésére. |

| | | |
|---|---|---|
| | | • Kibocsátónak egytagú igazgatótanácsa és egytagú felügyelő bizottsága van, a felügyelő bizottság egyetlen tagja az igazgatótanács egyetlen tagjának fivére. A rokoni viszony következtében meggyengülhet az ellenőrzési funkció és csökkenhet az ellenőrző szerv általi ellenőrzés következetessége. A Kibocsátó csökkent vagy hiányos ellenőrzésének köszönhetően jelentkezik a vezetői döntések esetleges hibáinak kockázata és a pénzügyi összhang hiányának kockázata. Ezeket a pénzügyi összehangolatlanságokat későbbi könyvvizsgálói ellenőrzés tárhatja fel.<br>• Kiemelt személyek elvesztésének kockázata azt jelenti, hogy a Kibocsátó nem lesz képes megtartani és motiválni a vezetését, esetleg leendő kulcsfontosságú alkalmazottjait, akiknek a lehetséges elvesztése negatívan befolyásolná a Kibocsátó üzleti tevékenységét, gazdasági eredményét és pénzügyi helyzetét.<br>• Az ügyfelekkel, különösen a bérlőkkel és albérlőkkel szembeni viszony megromlása jelentős hatással lehet a Kibocsátó gazdasági eredményeire.<br>• Felszámolási eljárás megindításának kockázata abban van, hogy a Kibocsátó nem tudja teljes mértékben megakadályozni a felszámolási eljárás elindítására vonatkozó indokolatlan és megalapozatlan indítványokat, amelyek károkat okozhatnak neki. |
| D. 3 | **Értékpapírokra jellemző sajátos kockázatokkal kapcsolatos alapvető információk** | Kibocsátó azonosította azokat a kockázati tényezőket, amelyek a kibocsátott Kötvényekre vonatkoznak. Az alábbiakban ismertetett kockázatokról van szó:<br>• Kötvény-kamatláb változásának kockázata a piaci kamatok emelkedésének és a fix kamatozású kötvények árának ezzel összefüggő csökkenésének kockázatából áll.<br>• A szabályozott vagy más piacokra bevezetett Kötvények esetében a likviditási kockázat azt jelenti, hogy a tőzsdei jegyzés sem biztosítja a magas likviditást és a kereskedelmi forgalomba hozatal lehetőségét.<br>• A kötvények magyar forintban vannak denominálva, és azok a kötvénybirtokosok, akik a tranzakcióikat általában nem HUF pénznemben bonyolítják, árfolyamkockázatnak vannak kitéve, amikor az árfolyamok ingadozásai befolyással lehetnek a végső hozamra vagy a Kötvény visszaváltási összegére.<br>• A Kötvények potenciális vásárlóinak, illetve eladóinak tudatában kell lenniük annak, hogy le kell róniuk a Kötvények megszerzésének, illetve értékesítésének helye szerinti országban fizetendő adót és más illetékeket.<br>• A lejárat előtti visszaváltás kockázata abban rejlik, hogy amennyiben a Kibocsátó élni kíván a lejárat előtti visszaváltás jogával, a Kötvénytulajdonos csak a tőkét és a Kötvények lejárat előtti visszaváltásának napjáig tartó hozamszámítási időszakok utáni kamathozamokat kapja meg. Ugyanilyen kockázatot visel a Kötvények tulajdonosa abban az esetben is, ha ő maga kéri a kötvények lejárat előtti visszaváltását. A lejárat előtti visszaváltás iránti kérelem esetén a Kötvénytulajdonosnak nem kerül kifizetésre a Kötvények arányos hozama a legutolsó hozamszámítási időszak óta eltelt időre vonatkozóan.<br>• A kért visszaváltás elhalasztásának kockázata a Kötvénytulajdonos lejárat előtti visszaváltás iránti kérelme esetén azt jelenti, hogy ha a Kibocsátó által lejárat előtt összesen visszafizetett összeg meghaladja az 1.000.000,- CZK-t, vagy más pénznemben ezzel ekvivalens összeget, amelyben a Kötvény a Kibocsátási tájékoztató függelékével összhangban denominált, a Kibocsátó saját és/vagy hitelezői fizetési képességének védelme érdekében jogosult a kért |

| | | |
|---|---|---|
| | | visszaváltás időpontját a Kötvények végső lejárata előtti későbbi időpontra elhalasztani.<br>• Ha a Kötvénytulajdonos nem közli a Kibocsátóval azt a számlát, amire a Kibocsátó lejárat előtt visszafizetheti a Kötvényeket, illetve a Kötvények hozamának kifizetésére vagy a kötvényeknek a visszafizetésére szolgáló számlát, Kibocsátó jogosult a Kötvényeket lejárat előtt ügyvédi letétszámlára kifizetni a Kötvénytulajdonos javára, ugyanakkor az Ügyvédi letét díját annak kell fizetni, akinek a pénzeszközök át lettek utalva.<br>• A Kötvények kibocsátásának feltételeire a hatályos cseh jogszabályok az irányadók. A későbbi jogszabályváltozások, illetve a bírói vagy közigazgatási gyakorlat változásai befolyással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére és a Kötvények időben és szabályszerűen történő visszaváltására, illetve a Kötvényekre vagy a Kötvénytulajdonosokra is.<br>• A vásárlás törvényességének kockázata abban van, hogy a Kötvények megszerzésének feltételei más joghatósággal rendelkező területen korlátozók lehetnek.<br>• A Kötvénybefektetés esetleges hozamaira befolyással lehet az infláció, amely csökkenti a reálhozamot.<br>• A kifizetés elmaradásának kockázata abban van, hogy bizonyos körülmények között bekövetkezhet, hogy a Kibocsátó nem lesz képes kifizetni a kamatokat vagy a Kötvények névértékét, és a Kötvénytulajdonosok számára a visszaváltáskor kisebb lesz az érték, mint az eredeti befektetés összege, sőt lehet nulla is.<br>• A rendkívüli esemény kockázata abból áll, hogy a rendkívüli esemény (pl. természeti katasztrófa, terrortámadás, politikai válság, háborús konfliktus), amely zavarokat, hirtelen árfolyammozgásokat okoz a pénzügyi piacokon, hatással lehet a Kötvények értékére. Az ilyen előre nem látható események negatív hatása a Kötvénykibocsátás időpontjában, csökkentő hatással lehetne a Kibocsátó által befektetett pénzeszközök megtérülésére, és veszélyeztethetné a Kibocsátót abban, hogy képes legyen a Kötvényekből eredő tartozásai visszafizetésére.<br>• Jelenleg is folyamatban vannak a tárgyalások az Egyesült Királyság Európai Unióból történő kilépéséről. Az úgynevezett hard Brexit esetén előfordulhat, hogy az Egyesült Királyságban a pénzügyi piacok szabályozója a Brexit hatálybalépésének napjától nem ismeri el az Európai Unió más országaiból származó kibocsátók korábban bejelentett Alaptájékoztatóját. Ebben az esetben a Kötvények nyilvános ajánlattétele a Kibocsátó által az Egyesült Királyságban a Brexit hatálybalépését követően azonnal lezárul. |

| **E. Szakasz Ajánlat** | | |
|---|---|---|
| E. 2b | **Az ajánlat indokai és a hozamok felhasználása** | A Kötvények a Kibocsátó üzleti tevékenységének finanszírozásához szükséges pénzeszközök biztosítása céljából kerülnek kibocsátásra. A Kötvénykibocsátásnak a kibocsátással kapcsolatos összes díj, költség és kiadás kifizetése utáni nettó bevétele erre a célra fog szolgálni.<br>A kibocsátás nyereségének konkrét felhasználása: |

| | | |
|---|---|---|
| | | • pénzeszközök biztosítása a Kibocsátó üzleti tevékenységének megvalósításához és fejlesztéséhez, a konkrét projekt meghatározása nélkül. |
| E. 3 | **Ajánlat feltételeinek ismertetése** | A Kötvények forgalmazására a Magyar Köztársaságban nyilvános ajánlat útján kerül sor. A nyilvános ajánlattétel 2019. szeptember 15-től 2020. május 27-ig fog tartani. A Kötvényeket a nyilvános ajánlat keretében a Cseh Köztársaság területén vagy külföldön székhellyel vagy lakhellyel rendelkező személyek szerezhetik meg. Azon potenciális befektetők kategóriái, akiknek az értékpapírokat ajánlani fogják, semmilyen módon nem korlátozottak.<br><br>Kibocsátó igénybe fogja venni a közvetítők szolgáltatásait, akik felkutatják a Kötvények iránt érdeklődőket, és az elérhetőségi adataikat, illetve megrendeléseiket elküldik a Kibocsátónak. A kibocsátás kihelyezését vállaló közvetítők névsora a Kibocsátó www.europaproperty.org honlapján a „Kötvények" szekcióban lesz feltüntetve. Kötvényeket a Kibocsátó székhelyén lehet jegyezni (akár távolsági kommunikáció alkalmazásával is). A Kötvényeket a Kötvénymegrendelő kitöltésével és a Kibocsátó részére történő kézbesítésével lehet megrendelni. Kibocsátó visszaigazolja a megrendelés elfogadását, és felhívást küld az ajánlott Kötvények árának befizetésére.<br><br>A Kötvényjegyzés/kötvényvásárlás minimális összege 500.000 HUF. Az egyén által kért mennyiségnek a kibocsátás feltételezett összvolumene szab határt. Kibocsátó elutasítja a megrendelést, ha annak nem tud eleget tenni. Kibocsátónak joga van a megrendelést csökkenteni, ha azt csak részben képes kielégíteni. Erről a részvényjegyzőt írásban értesíti, és az esetleges túlfizetést visszaküldi neki, három munkanapon belül attól a naptól számítva, amikor a megrendelés redukálásához indokul szolgáló körülmény bekövetkezett. A Kötvények ajánlati árát a kötvényjegyző köteles a megrendelés Kibocsátó általi visszaigazolásától számított öt (5) napon belül kifizetni a Kibocsátónak. A Kötvény kiadására addig nem kerül sor, amíg a Kibocsátó az árát nem kapja meg. A dematerializált Kötvények a tulajdonos megfelelő eszközszámláján kerülnek jóváírásra legkésőbb a Kötvények ajánlati árának kifizetésétől számított tizenöt (15) napon belül.<br><br>A Kibocsátó által tett nyilvános ajánlat során a kínált Kötvények ára a kibocsátás napján vásárolt Kötvények névértékének 100%-val lesz egyenlő. Ezt követően a kibocsátás dátuma után kiadott Kötvények ára úgy lesz megállapítva, hogy a kibocsátási ár összege meg lesz növelve a felhalmozott kamathozammal. A Kötvények aktuális árát kérésre közli a Kibocsátó, aki rendelkezésre fog állni a társaság székhelyén a 110 00 Praha 1, Nové Město, Jindřišská 901/5 alatt, munkanapokon helyi idő szerint 9:00 órától 16:00 óráig. |

| | | |
|---|---|---|
| | | 2020. 6. 4-én a Kibocsátó www.europaproperty.org internetes oldalán a „Kötvények” szekcióban Kibocsátó közzéteszi a nyilvános forgalomba hozatal eredményeit. Ezeket az eredményeket a közzététel után a Kibocsátó, kérésre, e-mailben is rendelkezésre bocsátja, vagy közli a társaság székhelyén a 110 00 Praha 1, Nové Město, Jindřišská 901/5 alatt, munkanapokon helyi idő szerint 9:00 órától 16:00 óráig. |
| E. 4 | **A kibocsátásban/ajánlattételben résztvevők érdekeltségei, beleértve az érdekek ütközését is.** | Kibocsátó tudomása szerint a könyvvizsgálót kivéve, akit a Kibocsátó díjazásban részesített a Kibocsátó pénzügyi kimutatásának hitelesítéséért, továbbá a közvetítőket, akik a forgalmazott Kötvények iránt érdeklődők közvetítéséért kaptak díjazást, a Kötvények kibocsátásában, illetve kiajánlásában résztvevő semmilyen természetes vagy jogi személy nem rendelkezik lényeges érdekeltséggel a Kötvények kibocsátásával vagy fogalomba hozatalával kapcsolatban. A kibocsátó a közvetítőket a Kötvényvásárlás iránt érdeklődők felkutatásáért díjazásban részesíti, amelyet kizárólag a Kibocsátó eszközeiből fizet ki az egyes közvetítővel kötött szerződésben maghatározott összegben, amely nem lehet nagyobb, mint a lejegyzett volumen 10%-a. |
| E. 7 | **A befektetőknek elszámolt becsült költségek** | Kibocsátó a befektetők rovására semmilyen költséget nem fog elszámolni. |

## 3. A kötvényprogram kiegészítése

a) A Kötvényekhez elkészített, a kötvényprogram jelen kiegészítése a (továbbiakban csak „**Kötvényprogram kiegészítése**”) a Kibocsátási feltételeknek, mint a kötvényekről szóló 190/2004 Sb. számú hatályos szövegű törvény (továbbiakban csak „**Kötvényekről szóló törvény**”) szerinti Kötvényprogram közös kibocsátási feltételeinek kiegészítését képezi. A Kötvényprogram jelen Kiegészítése a Kibocsátási feltételekkel együtt a továbbiakban részletezett Kötvények kibocsátási feltételeit alkotják, amelyek kibocsátására a Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 székhelyű, 06600204 azonosítószámú, a Prágai Városi Bíróságon vezetett cégjegyzékben B 22998 ügyiratjel alatt bejegyzett Europa Investment Property CZ a.s. társaság (a továbbiakban mint „**Kibocsátó**”) Kötvényprogramjának keretében kerül sor. A Kötvényprogrammal elektronikus formában a Kibocsátó www.europaproperty.org weboldalán a „Kötvények” szekcióban lehet megismerkedni.

b) A Kötvények kibocsátására a Kibocsátó kötvényprogramjának keretében kerül sor, negyedik kibocsátásként, 10 év lejárati idővel és maximum 500.000.000 CZK összegű forgalomba bocsátott kötvénymennyiséggel (továbbiakban csak „**Kötvényprogram**”).

c) A Kötvényprogram jelen Kiegészítését nem lehet önmagában értékelni, hanem csak a Kibocsátási feltételekkel együtt. A Kötvények alábbiakban bemutatott paraméterei pontosítják és kiegészítik a Kötvények jelen kibocsátásával kapcsolatosan a fent ismertetett módon már korábban közzétett Kibocsátási feltételeket. Azok a feltételek, amelyek a következőkben bemutatott Kötvényekre nem vonatkoznak, az alábbi táblázatokban „nem alkalmazandó” szókapcsolattal vannak jelezve. A nagy betűkkel feltüntetett kifejezéseknek azonos a jelentésük a Kibocsátási feltételekben hozzájuk rendelttel. Ha az adott feltételek nem különböznek a Kibocsátási feltételektől, az szerepelni fog az adott Kibocsátási tájékoztató függelékében (pl. át lesz húzva, vagy a Kibocsátási feltételek szerinti adatok meg lesznek ismételve).

d) A Kötvények kiadására a cseh jog, elsősorban a kötvényekről szóló törvény alapján kerül sor.

e) A kötvényeket nem részletekben bocsátják ki.

f) A Kibocsátási feltételek a következőkkel lesznek kiegészítve:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Kötvények neve | Europa Investment Property HU 7,5/22 |
| 2. | Kötvények ISIN kódja | CZ0003523037 |
| 3. | Kötvények formája | okirati |
| 4. | Kötvények típusa | rendeletre szóló |
| 5. | Kötvények pénzneme | HUF |
| 6. | Egy kötvény névleges értéke | 500.000 HUF |
| 7. | A Kötvénykibocsátás teljes tervezett névleges keretösszege | 600.000.000 HUF |

| | | |
|---|---|---|
| 8. | Kibocsátó joga a Kötvénykibocsátás teljes tervezett névleges keretösszegének megemelésére / az emelés feltételei | nem alkalmazandó |
| 9. | Kötvények száma | 1200 db |
| 10. | Kötvények számozása: | nem alkalmazandó |
| 11. | Kibocsátás dátuma | 2019.9.15. |
| 12. | Kibocsátási határidő (jegyzésre adott határidő) | 2019.9.15 - 2022.12.31. |
| 13. | Kötvények kibocsátási ára | Valamennyi Kötvény ára megegyezik a Kibocsátás napján érvényes névleges érték 100%-val. |
| 14. | Kamathozam | fixen rögzített évi 7,5% |
| 15. | Kötvénykibocsátás módja | Egyszeri kibocsátás |
| 16. | Kamatfizetés napja | Az első hozamszámítási időszak 2019.12.31-én fejeződik be. A kamathozamok első kifizetésére 2020.1.15-én kerül sor. A következő három hónapos hozamszámítási időszakok mindig az előző hozamszámítási időszakot követő hónap 1. napján kezdődik és ugyanannak a három hónapos időszaknak utolsó napján fejeződik be. A kamatszámítási időszakok utáni kamathozamok kifizetésére visszamenőlegesen kerül sor az elmúlt kamatszámítási időszakot követő hónap 15. napjáig. Az utolsó kamatfizetési nap a Kötvények lejáratát követő 15. nap. |
| 17. | Kötvények végső lejárati napja | 2022.12.31. |
| 18. | Meghatározó nap a hozamfizetésre | A hozamszámítási időszak utolsó napját tíz (10) nappal megelőző nap. |
| 19. | Meghatározó nap a névérték kifizetésére | 2022.12.21. |
| 20. | Kötvénytulajdonosok jogosultsága a Kötvények névleges értékének lejárat előtti kifizetésére | Igen. A Kötvénytulajdonos jogosult a Kötvény visszaváltását kérni a Kötvény végső lejárata előtt, mégpedig a Kibocsátónak legalább 90 nappal a kért visszafizetés napja előtt kézbesített kérelemben.<br><br>A lejárat előtti visszaváltás illetéke (i) 70.000 HUF minden egyes lejárat előtt |

| | | |
|---|---|---|
| | | visszaváltott Kötvény után, amennyiben a Kötvény tulajdonosa a visszafizetést a visszaváltás igényelt napja előtt 90 naptól 9 naptári hónapig terjedő határidőben kéri; vagy (ii) 120.000 HUF minden egyes lejárat előtt visszaváltott Kötvény után, amennyiben a Kötvény tulajdonosa a visszafizetést a visszaváltás igényelt napja előtt több mint 9 naptári hónapos határidőben kéri. |
| 21. | Adminisztrátor / számításokat végző ügynök | Kibocsátó |
| 22. | Adminisztrátor meghatározott telephelye | 1093 Budapest, Közraktár u. 22/B., Magyarország |
| 23. | El lett végezve a Kötvénykibocsátás alkalmasságának kiértékelése pénzügyi szempontból (rating) | Nem |
| 24. | Kötvénytulajdonosok közös képviselője | Nem lett kijelölve |
| 25. | Kötvénytulajdonosok közös képviselőjének jogai és kötelességei | nem alkalmazandó |
| 26. | Kötvénykibocsátás belső jóváhagyása | Kötvénykibocsátás a Kibocsátó igazgatótanácsa tagjának 2019.9.15. napján kelt határozatával lett jóváhagyva. |
| 27. | Kötvények jegyzésének módja és helyszíne / a Kötvénykibocsátás biztosításában résztvevő személyek adatai | Az igénylő írásbeli megrendelés útján rendelheti meg a kötvényeket, amelyben megadja a vásárolni kívánt Kötvények mennyiségét. Kibocsátó felszólíthatja az igénylőt, illetve az igénylő képviselőjét, hogy mutassa be a személyi igazolványát vagy más személyazonosító igazolványát. A megrendelés formanyomtatványának mintája a Kibocsátó www.europaproperty.hu weboldalán a „Kötvények” szekcióban lesz közzétéve, esetleg át lesz adva az igénylőnek. Az aláírt megrendelést az igénylő kézbesíti a Kibocsátó 1093 Budapest, Közraktár u. 22/B., Magyarország címére, mégpedig postai szolgáltatások igénybevételével is. Kibocsátó ezt követően aláírásának csatolásával jóváhagyja a megrendelést, és az igénylőt értesíti a megrendelés elfogadásáról. Ezzel megkötésre kerül a szerződés a Kötvények lejegyzéséről. A |

| | | |
|---|---|---|
| | | megrendelésből fakadó és a jegyzési jogosultságok nem forgalmazhatók. A Kötvények vásárlása során nem érvényesül az elővásárlási jog, sem pedig ennek a jognak a kereskedelme. Pénzügyi közvetítők alkalmazása esetén a Kötvények megrendelésénél az eljárás a leírttal azonos, és az igénylő kézbesíti a kérelmet a Kibocsátó magyarországi 1093 Budapest, Közraktár u. 22/B. címére. A Kötvények kibocsátását a Kibocsátó biztosítja. |
| 28. | Tanácsadók | nem alkalmazandó |

## 4. Ajánlat feltételei és egyéb információk

*Kibocsátásban résztvevők érdekeltségei*

a) Kibocsátónak nincs tudomása a kibocsátásban résztvevő személyek semmilyen érdekeltségéről, amely a kibocsátás szempontjából lényeges, kivéve a közvetítők érdekeltségét, akik a Kötvények iránt érdeklődők közvetítéséért az így értékesített Kötvények összmennyiségéből maximális 10 % mértékű díjazást kapnak.

*Kibocsátás költségei és a nettó bevétel felhasználása*

a) Kibocsátó várakozása szerint a Kötvénykibocsátás előkészítésének költsége a kibocsátott kötvények feltételezett teljes mennyiségének 1%-a alatt fog mozogni. A Kibocsátás becsült teljes nettó bevétele minimum 534.000.000 HUF lesz.

b) A költségek levonása utáni teljes bevétel a Kibocsátó üzleti tevékenységének megvalósítására, a Kibocsátó üzleti tevékenysége megvalósításának és fejlesztésének finanszírozására lesz fordítva, a konkrét projekt megnevezése nélkül.

*Kötvények nyilvános forgalomba hozatala*

a) Kibocsátó a Kötvényeket 600.000.000 HUF összegig korlátozás nélkül fogja felajánlani a befektetők valamennyi típusának a Magyar Köztársaság területén. Az igénylő írásbeli megrendelés útján rendelheti meg a kötvényeket, amelyben megadja a vásárolni kívánt Kötvények mennyiségét. Kibocsátó felszólíthatja az igénylőt, illetve az igénylő képviselőjét, hogy mutassa be a személyi igazolványát vagy más személyazonosító igazolványát. A megrendelés formanyomtatványának mintája a Kibocsátó www.europaproperty.hu weboldalán a „Kötvények" szekcióban lesz közzétéve, esetleg át lesz adva az igénylőnek. Az aláírt megrendelést az igénylő kézbesíti a Kibocsátó 1093 Budapest, Közraktár u. 22/B., Magyarország címére, mégpedig postai szolgáltatások igénybevételével is. Kibocsátó ezt követően aláírásának csatolásával jóváhagyja a megrendelést, és az igénylőt értesíti a megrendelés elfogadásáról. Ezzel megkötésre kerül a szerződés a Kötvények lejegyzéséről. A megrendelésből fakadó és a jegyzési jogosultságok nem forgalmazhatók. A Kötvények vásárlása során nem érvényesül az elővásárlási jog, sem pedig ennek a jognak a kereskedelme. Pénzügyi közvetítők alkalmazása esetén a Kötvények megrendelésénél az eljárás a leírttal azonos, és az igénylő kézbesíti a kérelmet a Kibocsátó magyarországi 1093 Budapest, Közraktár u. 22/B. címére. A Kötvények kibocsátását a Kibocsátó biztosítja.

b) A nyilvános ajánlattétel 2019. szeptember 15-től 2020. május 27-ig lesz érvényben.

c) Az forgalomba hozatal eredményeit a Kibocsátó 2020. június 4-ig teszi közzé a www.europaproperty.org internetes oldalán a „Kötvények" szekciójában.

d) Kibocsátó pénzügyi közvetítők szolgáltatásait fogja igénybe venni. A pénzügyi közvetítők szerepe abból fog állni, hogy a Kibocsátónak továbbítják Kötvények vásárlása iránt potenciálisan érdeklődők elérhetőségi adatait, illetve megrendeléseit.

*Kötvények vételára*

a) A forgalomba hozott Kötvények vételára a Kibocsátás napján vásárolt Kötvények névértékének 100%-ával egyenlő. Ezt követően a Kibocsátás napja után értékesített Kötvények vételárának megállapítása úgy történik, hogy a kibocsátási ár összegéhez hozzá lesz adva egy összeg az aktuális piaci feltételek alapján, a pontos számszerűsítésére azonban mindig a megrendelésben vagy az adásvételi szerződésben kerül sor.

*Kötvények megrendelése és a jegyzés módja*

a) A megrendelés módja a Kötvényprogram kiegészítésében van meghatározva. A Kötvényekkel való kereskedést addig nem lehet megkezdeni, amíg a jegyzett Kötvények névleges értékének összegét a Kötvények jegyzői vissza nem igazolják.

b) A kötvény ajánlati árát (vételárát) az érdeklődő köteles a Kibocsátónak kifizetni a megrendelő formanyomtatvány mindkét fél általi aláírásának, illetve a Kötvény-átruházási szerződés megkötésének napjától számított öt (5) napon belül. A Kötvény nem lesz a megszerzőjére átruházva mindaddig, amíg a Kibocsátó nem kapja meg a vételárat. A dematerializált Kötvények legkésőbb a Kötvények vételárának kifizetése napjától számított tizenöt (15) napon belül lesznek a tulajdonos megfelelő eszközszámláján jóváírva, feltéve, hogy az érdeklődő együttműködést mutat, mindenekelőtt utasítja a Kötvények fogadására a Központi értéktár résztvevőjét, aki az érdeklődő eszközszámláját kezeli.

*Harmadik féltől származó információk*

a) A Kibocsátási tájékoztató függelékében szereplő információk egy része harmadik féltől származik. Az ilyen információkat a Kibocsátó pontosan vette át, és a Kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben a harmadik fél által közzétett információból erről megbizonyosodhatott, az átvett információból nem maradtak ki olyan tények, amelyek miatt az pontatlanná vagy félrevezetővé válna. Ugyanakkor a kibocsátó nem felel a harmadik féltől származó információk pontatlanságáért, amennyiben a pontatlanságot a fent ismertetett gondosság mellet sem tudta megállapítani. Az információk forrása a Cseh Nemzeti Bank 2017/2018 évi pénzügyi stabilitásról szóló jelentése, amely hozzáférhető a CSNB internetes oldalán: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf), valamint a Cseh Statisztikai Hivatal statisztikai kimutatásai (hozzáférhetők a https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu weboldalon), továbbá a Magyar Nemzeti Bank Housing market Report jelentése (hozzáférhető a https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-november-en.pdf weboldalon).

*A Kibocsátási tájékoztató függelékében feltüntetett adatokért felelős személy és a Kibocsátó nyilatkozata*

a) A Kibocsátási tájékoztató jelen függelékének elkészítéséért felelős személy a Kibocsátó, azaz a 110 00 Praha 1, Nové Město, Jindřišská 901/5 székhelyű, 06600204 azonosítószámú, a Prágai Városi Bíróságon vezetett cégjegyzékben B 22998 ügyiratjel alatt bejegyzett Europa Investment Property CZ a.s. társaság.

b) Kibocsátó kijelenti, hogy az elvárható gondosság mellett, a legjobb tudása szerint a Kibocsátási tájékoztató jelen függelékében feltüntetett adatok annak elkészítése idején pontosak és nem lett eltitkolva semmilyen tény, amely módosíthatná annak jelentését.

Kelt Prágában, 2019.9.12. napján

Kibocsátó nevében

_____

Ondrej Spodniak LL.M.
Tisztsége: igazgatótanács tagja