



Základní prospekt

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč
s dobou trvání programu 10 let**

Europa Investment Property CZ a.s.

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti Europa Investment Property CZ a.s., se sídlem Jindřišská 901/5, IČ 066 00 204, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22998 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je třetím dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020. Tento základní prospekt byl vyhotoven dne 14. 5. 2020 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, 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 (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“). **Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]. Základní prospekt pozbyde platnosti [●]. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce nebo přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 Nařízení 2017/1129 a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňěk dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole *Společné emisní podmínky dluhopisů* v tomto Základním prospektu.

Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoliv Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání nebo že budou Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, budou Konečné podmínky obsahovat též Podmínky nabídky tak, aby spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplňěk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů nebo o takovém přijetí

Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a sděleny Emitentem České národní bance (dále také jen „ČNB“) bez zbytečného odkladu po učinění veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky a před přijetím Dluhopisů dané Emise k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do doby ukončení doby trvání nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu budou uvedeny v dodatku k Základnímu prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení 2017/1129 (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Základního prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měl svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Emitent může požádat o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „BCPP“). Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto kótovány, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy příslušné Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. mnohostranném obchodním systému.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“ a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditovaných účetních závěrek, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Na rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou i v některých zemích omezeny zákonem. 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.

Tento Základní prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Obsah

I.	Obecný popis nabídkového programu	6
II.	Rizikové faktory	9
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	9
2.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy	15
III.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	18
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	18
2.	Oprávnění auditoři.....	21
3.	Rizikové faktory	21
4.	Údaje o emitentovi	21
5.	Přehled podnikání.....	23
6.	Organizační struktura	25
7.	Údaje o trendech.....	28
8.	Prognózy nebo odhad zisku.....	32
9.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	32
10.	Hlavní akcionáři	33
IV.	Společné emisní podmínky.....	35
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	36
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz	38
3.	Status	39
4.	Výnos Dluhopisů.....	39
5.	Splacení a odkoupení Dluhopisů	41
6.	Platby.....	43
7.	Zdanění.....	47
8.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů	47
9.	Promlčení	50
10.	Administrátor.....	50
11.	Změny a vzdání se nároků.....	50
12.	Oznámení a zveřejňování dokumentů	51
13.	Schůze Vlastníků dluhopisů	51
14.	Rozhodné právo, jazyk, spory	56
V.	Formulář pro konečné podmínky dluhopisů.....	57
VI.	Zdanění	68
1.	Česká republika	68

2.	Slovenská republika	70
3.	Velká Británie.....	73
4.	Polsko	74
5.	Chorvatsko	74
VII.	Finanční údaje o aktivech a pasivech, finanční pozici a zisku a ztrátách emitenta	76
1.	Historické finanční údaje.....	76
2.	Mezitímní a jiné finanční údaje	78
3.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	78
4.	Správní, soudní a rozhodčí řízení	79
5.	Významná změna finanční pozice Emitenta	79
6.	Doplňující údaje	79
VIII.	Významné smlouvy a dostupné dokumenty	80
1.	Shrnutí významných smluv	80
2.	Dostupné dokumenty.....	82
IX.	Údaje začleněné odkazem.....	83
	Adresy	84

I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (deset) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 31. 12. 2019.

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent ve formě zvláštního dokumentu Konečné podmínky, které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v části V. tohoto Základního prospektu a které blíže stanoví podmínky dané Emise. V příslušných Konečných podmínkách bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Konečných podmínkách.

Nebude-li v Konečných podmínkách stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné. Nebude-li v Konečných podmínkách uvedeno jinak, budou Dluhopisy vydávány jako nepodřízené.

Převoditelnost vlastnického práva k Dluhopisům není omezena.

Podoba a forma Dluhopisů bude určena v Konečných podmínkách. Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Zaknihované Dluhopisy mohou mít formu na doručitele nebo na jméno. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušných Konečných podmínkách. Nebude-li v Konečných podmínkách uvedeno jinak, budou Dluhopisy přímo nabídnuty Emitentem potenciálním investorům, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Emitent může využívat také služeb finančních zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje a objednávky Emitentovi. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k distribuci Emise, bude uveden na stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci *Dluhopisy*.

Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být nabídnuty k úpisu v České republice, na Slovensku, ve Velké Británii, v Polsku a v Chorvatsku. Pro účely nabídky v těchto zemích bude provedena notifikace Základního prospektu a jeho případných dodatků. Jakákoli veřejná nabídka ve Velké Británii na základě Základního prospektu bude probíhat maximálně do doby ukončení současného přechodného období. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména retailové, investory.

Nebude-li v Konečných podmínkách uvedeno jinak, nebude minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, omezena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.

Dluhopisy vydané v zaknihované podobě budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři (jak je tento definován níže) proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře (jak je tento definován níže).

Nestanoví-li Konečné podmínky jinak, budou listinné Dluhopisy zaslány upisovatelům do 30 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Po předchozí domluvě bude možné listinné Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně Emitenta nebo Administrátora, byl-li pro danou Emisi určen.

V případě, že v určitý den budou upsány Dluhopisy, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota spolu se souhrnnou jmenovitou hodnotou všech ostatních Dluhopisů vydaných či účinně upsaných před tímto dnem převyší předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise, vyhrazuje si Emitent právo každému z upisovatelů, kteří v daný den upsali některý z Dluhopisů, snížit počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby (i) celkový upsaný objem Emise nepřevýšil předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů a (ii) poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek upisovací částky, který Emitent od upisovatele již přijal, bude Emitentem vrácen bez zbytečného odkladu na účet uvedený ve smlouvě o úpisu, nedohodnou-li se Emitent a příslušný upisovatel jinak.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky, nebo ve formě neveřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB oznámeny a následně uveřejněny příslušné Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta.

Detailní podmínky nabídky, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

U každé samostatné Emise bude určen konkrétní způsob využití výtěžku Emise, přičemž platí, že se bude jednat jednu nebo více z následujících možností řazených dle priorit Emitenta:

- zajištění finančních zdrojů za účelem financování projektů Emitenta, tedy financování nákupu nemovitosti či podílu na nemovitosti;
- zajištění finančních zdrojů za účelem financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í;
- zajištění finančních prostředků po uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu;
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mateřské společnosti nebo společnosti ze skupiny mateřské společnosti bez určení konkrétního projektu;
- splacení dříve vydaných dluhopisových emisí.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk Investora být jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení vzhledem k individuální situaci nabyvatele. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „vysoké“, „střední“, „nízké“.

1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

1.1 Rizika realitního trhu

Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností především níže uvedená rizika realitního trhu:

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení. Přes příznivou situaci na realitním trhu v Česku a v Maďarsku, kde Emitent působí, nelze toto riziko vyloučit.

Riziko ochlazení trhu volnočasových aktivit (riziko střední)

Přestože jsou v posledních letech rekreační nemovitosti vyhledávány jako atraktivní investice, hrozí riziko, že v případě zpomalení tempa růstu ekonomiky klesne poptávka po volnočasových aktivitách, mezi které lze zařadit rekreaci na horách, a v důsledku toho klesne poptávka po těchto nemovitostech. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení. Toto riziko hrozí u projektu Apartmány Harrachov.

V roce 2020 odhady počítají s propadem ekonomického výkonu o 5,6 %. K nejhlubšímu poklesu by mělo dojít v oblasti zahraničního obchodu a u investic do fixního kapitálu. Nižší by však měla být i spotřeba domácností. Od 2. poloviny 2020 by ekonomická aktivita měla oživovat, v roce 2021 by tak hospodářský růst mohl dosáhnout 3,1 %.¹ V souvislosti s epidemií koronaviru jsou k datu vyhotovení Základního prospektu ekonomické predikce přehodnocovány a očekává se hospodářská recese nejen v České republice, ale také v ostatních zemích po celém světě, které byly epidemií zasaženy.

Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost (riziko střední)

¹ <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/mf-ocekava-pokles-ceske-ekonomiky-o-56--38098>

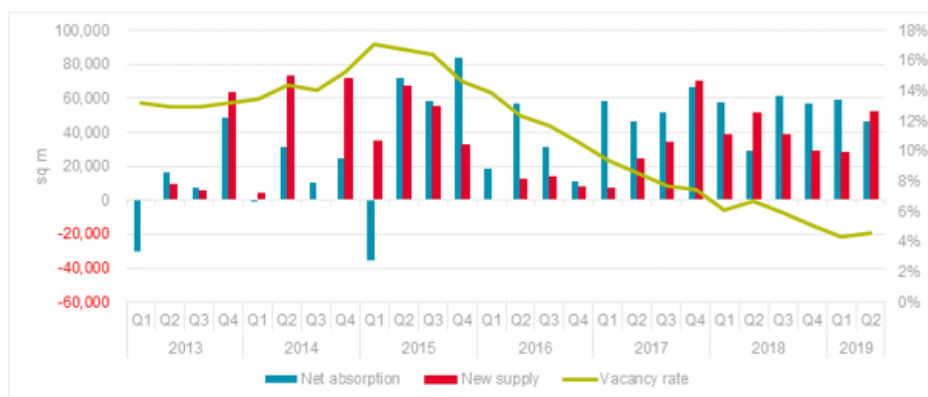
Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Vzhledem k zaměření Emitenta na Českou republiku a Maďarsko níže uvádíme vývoj a stav neobsazenosti kancelářských prostor v Praze a Budapešti, které jsou z hlediska investic Skupiny nejvýznamnější. Vzhledem k současné situaci s koronavirovou infekcí mohou být hodnoty za období 2020 výrazně jiné.

V Praze bylo během 4. čtvrtletí 2019 dokončeno celkem 90 100 m² kancelářských ploch, čímž celkový objem moderních kanceláří vzrostl na 3,67 mil. m². Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce ve 4. čtvrtletí 2019 dosáhl 5,5 %, což je v porovnání s předcházejícím čtvrtletím nárůst o 0,4 procentního bodu. Celkový objem volných kanceláří dosáhl 201 100 m².²

Následující graf znázorňuje vývoj na trhu kancelářských prostor v Praze v posledních několika letech.

Graf č. 1: Vývoj čisté absorpce, nové nabídky a neobsazenosti kanceláří v Praze³



Čistá absorpce Nová nabídka Míra neobsazenosti

Rok 2019 byl druhým v řadě, který přinesl pokles poptávky firem po pražských kancelářských prostorách. Zároveň je v hlavní městi 247 000 m² rozestavěných kanceláří. Tyto skutečnosti vedou ke klesající absorpci, tedy schopnosti trhu obsadit nově postavené prostory. Přesto zůstávají hodnoty absorpce stále pozitivní a v roce 2019 bylo téměř o 170 000 m² více obsazené plochy kanceláří než v roce předchozím.⁴

Čistá absorpce reprezentuje změnu obsazené plochy za dané období. Čistá absorpce (ve výše uvedeném grafu zobrazena modře, levá osa) se počítá odečtením volné kancelářské plochy od její celkové zásoby:

$$\text{Čistá absorpce} = [\text{Prostory celkem}(t) - \text{Volné prostory}(t)] - [\text{Prostory celkem}(t-1) - \text{Volné prostory}(t-1)]$$

² <https://www.officeguide.cz/prague-research-forum-oznamuje-udaje-o-trhu-s-kancelarskymi-prostory-za-4-ctvrtleti-roku-2019>

³ <https://www.kancelareinfo.cz/clanek/novinky/kancelarsky-trh-stale-v-dobre-kondici-velky-prostor-pro-nove-projekty>

⁴ <https://www.forbes.cz/poptavka-po-kancelarich-v-praze-ochlazuje-najmy-mohou-klesnout-brno-naopak-hlasi-rekordy/>

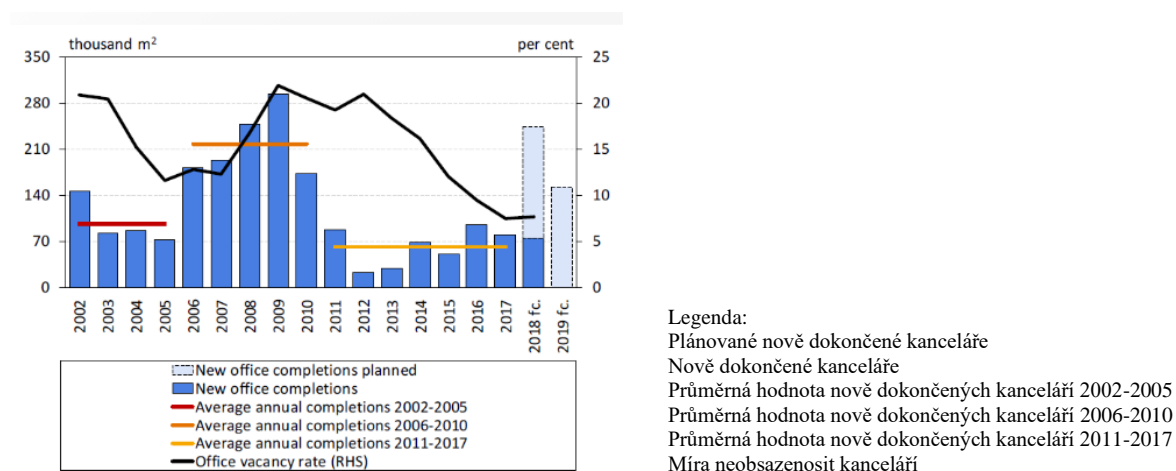
Nová nabídka (ve výše uvedeném grafu zobrazena červeně, levá osa) představuje prostory, jejichž reálné dokončení spadá do období průzkumu.

Míra neobsazenosti (ve výše uvedeném grafu zobrazena zeleně, pravá osa) představuje celkovou plochu volných prostorů v poměru k prostorům celkem, které se nacházejí na trhu:

$$\text{Míra neobsazenosti} = \frac{\text{Volné prostory}}{\text{Prostory celkem}}$$

Níže uvádíme graf vývoje nově dokončených kancelářských prostor v Budapešti a jejich neobsazenost, která v posledních několika letech klesá.

Graf č. 2: Nově dokončené kancelářské prostory v Budapešti a míra jejich neobsazenosti, v tis. m² a procentech⁵



Legenda:
 Plánované nově dokončené kanceláře
 Nově dokončené kanceláře
 Průměrná hodnota nově dokončených kanceláří 2002-2005
 Průměrná hodnota nově dokončených kanceláří 2006-2010
 Průměrná hodnota nově dokončených kanceláří 2011-2017
 Míra neobsazenosti kanceláří

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Připravované projekty managementu Emitenta jsou z hlediska stavebního povolení v těchto fázích:

1. Hotelový komplex v Budapešti: v červnu 2020 by mělo být vyřízeno stavební povolení. Celý projekt výstavby hotelového komplexu by měl být dokončen do 31. 12. 2022. Od 1. 1. 2023 by měl být zahájen ostrý provoz hotelu.
2. Apartmány Harrachov: k datu Základního prospektu je připravena projektová dokumentace a kompletují se dokumenty pro stavební povolení. Emitent očekává získání stavebního povolení na začátku září 2020. V zimě 2020/2021 budou probíhat bourací práce a následně na jaře 2021 rekonstrukce a přestavba.
3. Industrial park Velký Osek: Jedná se o redevelopment areálu určeného pro provozování dvou firem, jejichž činností bude provoz lehké nerušící výroby. K datu Základního prospektu

⁵ <https://www.gyarmathy.hu/newsinsights/real-estate-market-developments-and-trends->

probíhá vyřizování územního rozhodnutí a stavební inženýring. Kompletní hotové nové územní rozhodnutí by mělo být vyřízeno do července 2020. V okamžiku právní moci územního rozhodnutí proběhne také realizace projektu.

4. Sobotovice Syrovice Property: Projekt se nachází ve velmi rané fázi a nejsou stanoveny očekávané lhůty.

Výše uvedené termíny mohou být v souvislosti s aktuální epidemií COVID-19 posunuty. Zavedená opatření proti šíření koronaviru mají dopad na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů.

1.2 Ostatní rizika podnikání Emitenta

Riziko hospodářské recese v důsledku epidemie koronaviru (riziko vysoké)

Riziko hospodářské recese se řadí k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s epidemií koronaviru a onemocněním COVID-19 je toto riziko ale velmi vysoké. Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s epidemií koronaviru se v České republice a dalších zemích Evropy očekává pokles HDP, který může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí. Epidemie výrazně zasáhne turistický ruch, což může mít negativní dopad na realizaci a případný prodej Hotelového komplexu v Budapešti.

Zavedená opatření proti šíření koronaviru mají dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů a následně sankcemi za pozdní dodání.

Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Emitent k datu Základního prospektu nepozoruje konkrétní dopady na svou činnost.

Riziko působení na zahraničním trhu (riziko vysoké)

Emitent hodlá své podnikatelské záměry v horizontu Dluhopisového programu realizovat rovněž na maďarském trhu. K datu Základního prospektu má Emitent na maďarském trhu umístěno 33,8 % celkových aktiv. Kromě toho, že koordinace projektu v zahraničí je obecně logisticky a nákladově náročnější (např. v důsledku jazykových či regulačních bariér), je finanční výkonnost Emitenta podstatným způsobem spojena s výkonností ekonomiky Maďarska. Z rizik specifických pro maďarský trh a působení na něm Emitent považuje za významné:

- a) Politická nestabilita. Politická nestabilita způsobuje utlumení hospodářských aktivit a má významný vliv na rozhodování investorů, kupujících i nájemců. Na politickou situaci v Maďarsku může mít vliv např. vedení sporu s Evropskou unií. Evropský parlament v roce 2018 přijal doporučení, aby Evropská komise zahájila proti Maďarsku řízení kvůli vážnému ohrožení hodnot Evropské unie. Toto řízení souvisí s migrační krizí a silnou protimigrační politikou Maďarska. Kontroverzní jsou také podle Evropské komise zákony o vysokých

školách a nevládních organizacích. Za porušování práv Evropské unie hrozí členskému státu finanční sankce, v krajním případě pozastavení hlasovacích práv státu v Radě EU. Případné finanční sankce nebo omezení hlasovacích práv mohou mít vliv na stabilitu maďarské ekonomiky a v důsledku toho také na finanční výkonnost i finanční vyhlídky Emitenta.

- b) Inflace v Maďarsku. Hospodářské výsledky Emitenta jsou vzhledem k částečnému zaměření na maďarský trh ovlivňovány mírou inflace v Maďarsku. Roční míra inflace v Maďarsku klesla v únoru 2020 na 4,4 % z 4,7 % v předchozím měsíci. V dlouhodobém horizontu se očekává míra inflace 3,1 % v roce 2021 a 3,0 % v roce 2022.⁶ V souvislosti s epidemií koronaviru může být skutečná inflace vyšší než očekávaná. Významné změny inflace směrem nahoru mohou vést ke zvýšeným nákladům u projektů Emitenta nebo Skupiny. V případě projektů u společností ve Skupině může nadměrná inflace snížit výnosy společností ve Skupině, což může vést k problémům se splácením zápůjček ve Skupině. V důsledku toho se mohou snížit výnosy Emitenta z finanční činnosti (tj. úroky z poskytnutých úvěrů) a následně zisk. U případných vlastních projektů Emitenta může nadměrná inflace vést na straně Emitenta ke zvýšeným provozním nákladům a snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko vysoké)

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent zápůjčky společností ve Skupině v celkové výši 163.584.494,60 Kč. Zápůjčky ostatním společnostem, které jsou ovládány konečnou ovládající osobou Emitenta, činí 45.547.156,30 Kč. Zápůjčky poskytnuté Emitentem tak činí celkem 209.131.650,90 Kč. Blíže viz také tabulka významných smluv v kapitole VIII. *Významné smlouvy a dostupné dokumenty* na konci tohoto Základního prospektu.

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít mj. k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, může prostředky použít pro financování nemovitostních projektů a nákup anebo rozvoj projektů v oblasti finančních služeb. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak bude nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. Nižší než plánované výnosy společností ve Skupině mohou vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Měnové riziko (riziko střední)

V souvislosti s podnikáním v Maďarsku bude na Emitenta působit měnové riziko. Měnové riziko je druh rizika, které vzniká při změnách kurzu. Je spojeno s otevřenými měnovými pozicemi, které v případě změn měnových kurzů (neočekávaných pohybů měnového kurzu) vedou k neočekávaným ziskům či ztrátám. Změna kurzu může vyvolat snížení zisku Emitenta při mezinárodních transakcích, pokud bude Emitent muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo mu naopak bude uhrazeno méně. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

⁶ <https://tradingeconomics.com/hungary/inflation-cpi>

Celková výše investic, které Emitent hodlá v Maďarsku realizovat, činí 40 mil. EUR. Tyto investice souvisí s realizací hotelového komplexu v Budapešti, kterou Emitent realizuje prostřednictvím dceřiné společnosti Europa Investment Property HU Kft., sídlem 1047 Budapest, Baross utca 75-77, IČ 01-09-337140.

Emitent k 31.12.2019 evidoval aktiva a pasiva v cizích měnách v tomto rozsahu:

1. Celkové pohledávky v cizí měně po přepočtu na koruny ve výši 48.380.106 Kč:
1.903.979 EUR (tj. 48.380.106 Kč po přepočtu kurzem 25,410 CZK/EUR k 31. 12. 2019).
Emitent neeviduje pohledávky v jiných měnách než v EUR.
Pohledávka vůči společnosti Remdox Capital Group LTD s úvěrovým rámcem 400.000.000 HUF (čerpáno 3.981.000 CZK) je vedena v CZK, a proto není do celkových pohledávek v cizí měně započtena.
2. Emitent neevidoval k 31. 12. 2019 závazky v cizí měně.

Riziko společnosti s krátkou historií (riziko střední)

Emitent působí na trhu pouze krátce, společnost vznikla v listopadu 2017. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Riziko střetu zájmů (riziko střední)

Přímou kontrolu nad Emitentem má jediný akcionář emitenta, tj. společnost Premiot Group, a.s., Nepřímou kontrolu nad Emitentem vykonává ovládající osoba, pan Ondrej Spodniak. Pan Ondrej Spodniak je konečnou ovládající osobou Emitenta a zároveň jediným členem představenstva Emitenta. Hrozí tak riziko, že upřednostní zájmy skupiny před zájmy Emitenta. To může mít za následek nižší hospodářský výsledek Emitenta, který může vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Riziko likvidity (riziko nízké)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům Emitenta. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Emitent evidoval k 31.12.2019 krátkodobé závazky ve výši 23.511 tis. Kč. Výše peněžních prostředků (v pokladně a na účtu Emitenta) činí ke stejnému datu 9.573 tis. Kč.

Riziko spojené s odchodem Velké Británie z Evropské unie (tzv. brexit) (riziko nízké)

K 31. lednu 2020 došlo k odchodu Velké Británie z Evropské unie (tzv. brexitu). Od 1. 2. 2020 do konce roku 2020 platí tzv. přechodné období, kdy se na fungování stávajících pravidel nic nemění a na Velkou Británii se nahlíží, jako kdyby byla členem Evropské unie. Úprava vzájemných ekonomických vztahů mezi Evropskou unií a Velkou Británií po skončení přechodného období bude předmětem dalších jednání mezi oběma stranami, jejich zahájení se očekává na jaře roku 2020.⁷

Vzhledem k sídlu Mateřské společnosti Emitenta ve Velké Británii může mít brexit vliv na podnikání Mateřské společnosti. Riziko brexitu spočívá zejména v zavedení celních sazeb a v netarifních překážkách, které mohou způsobit regulatorní, administrativní či logistické problémy. Mateřská společnost se v případě brexitu může potýkat s regulatorními překážkami a dodatečnými administrativními nebo finančními náklady, např. v důsledku neplatnosti dohod o zamezení dvojího zdanění, což může mít za následek vyšší zdanění než před brexitem. Mateřská společnost nevykonává žádnou činnost ve smyslu výroby nebo poskytování služeb, drží jen majetkové účasti v dceřiných společnostech, a proto je riziko dopadu zavedení cel, netarifních překážek a změny způsobu zdanění minimální.

Poté co Velká Británie opustí Evropskou unii, může tato skutečnost mít vliv na práva a povinnosti vlastníků dluhopisů, jejichž sídlo bude ve Velké Británii a tudíž v té době již mimo Evropskou unii, zatímco Emitent bude mít sídlo v Evropské unii.

2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta a společností ve Skupině. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po upokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. K 31.12.2019 je výše zadlužení Emitenta 217.341 tis. Kč, z této částky tvoří největší položku vydané dluhopisy v objemu 193.830 tis. Kč. Vlastní kapitál Emitenta k 31.12.2019 činí 75.573 tis. Kč, plánovaná výše Dluhopisů emitovaných v rámci Dluhopisového programu činí 1.000.000 tis. Kč.

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Emitent měl dvě emise z předchozího dluhopisového programu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále také „BCPP“). Vzhledem k tomu, že na BCPP nebyly zobchodovány žádné dluhopisy, požádal Emitent o vyřazení těchto dluhopisů z obchodování. Dluhopisy byly vyřazeny z obchodování na BCPP k 28. 4. 2020, a k datu vyhotovení Základního prospektu tak Emitent nemá na BCPP přijaty k obchodování žádné dluhopisy.

⁷ <https://www.mpo.cz/cz/zahranicni-obchod/o-brexitu/brexit-se-opet-odklada-do-konce-ledna-2020--250189/>

Dluhopisy jako nezajištěné dluhy (riziko střední)

Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. V případě, že se Emitent dostane do finančních potíží, hrozí riziko, že nároky Vlastníků dluhopisů budou uspokojeny v nulovém rozsahu, nebo v menším rozsahu, než by mohly být uspokojeny v případě zajištěných Dluhopisů.

Podřízené dluhopisy (riziko střední)

Emitent má možnost emitovat také podřízené dluhopisy, které představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné závazky Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta, budou pohledávky odpovídající právům s tímto dluhopisem spojeným uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Ke dni 31. 3. 2020 byly celkové závazky Emitenta ve výši 300.410.100 Kč. Všechny tyto závazky by byly nadřazené případným vydaným podřízeným dluhopisům.

Úrokové riziko (riziko střední)

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplňku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

Riziko odložení Vlastníkem dluhopisů požadované předčasné splatnosti (riziko střední)

Doplňek dluhopisového programu může umožnit předčasné splacení Dluhopisu na žádost Vlastníka dluhopisu. V takovém případě je Emitent povinen uspokojit žádosti Vlastníků Dluhopisů o předčasné splacení u jednoho Vlastníka dluhopisů až do celkové výše 100.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován, předčasně jednorázově vyplacené jistiny. Avšak v případě, že celková takto předčasně vyplacená částka od data Emise přesáhne u jednoho Vlastníka dluhopisů 100.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován, za všechny Dluhopisy, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníkem dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem určeno nejpozději shodné se Dnem konečné splatnosti dluhopisů. Takto tedy Vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební

schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli.

Riziko inflace (riziko střední)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je střední z důvodu predikce celkové inflace v České republice ve výši 3,2 % v roce 2020 a 2,2 v roce 2021⁸, protože nominální výnos z Dluhopisů stanovený v Doplňku dluhopisového programu s nejvyšší pravděpodobností převyší očekávanou inflaci. Riziko snížení reálného výnosu poroste, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

Níže uvádíme očekávaný vývoj inflace v zemích, ve kterých plánuje Emitent Dluhopisy nabízet. Následující údaje čerpají z webu www.tradingeconomics.com.

Ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska byla roční inflace v únoru 2020 1,7 %. V následujících 12 měsících se očekává roční míra inflace ve výši 1,4 % a v roce 2021 ve výši 1,7 %.

Na Slovensku byla roční míra inflace v únoru 2020 na úrovni 3 %. V následujících 12 měsících se očekává roční míra inflace ve výši 2,4 % a v roce 2021 ve výši 2,30 %.

V Polsku byla roční míra inflace v únoru 2020 na úrovni 4,7 %. V následujících 12 měsících se očekává roční míra inflace ve výši 1,9 % a v roce 2021 ve výši 2,00 %.

V Chorvatsku byla roční míra inflace v únoru 2020 na úrovni 1,5 %. V následujících 12 měsících se očekává roční míra inflace ve výši 1,5 % a v roce 2021 ve výši 1,90 %.

Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Není-li v Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude Vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy Vlastník dluhopisu čelí riziku, že zisky plynoucí z Dluhopisu, či obdržené finance za splacený Dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

⁸ ČNB. Zpráva o inflaci I/2020, tab. na str. 12. https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleryes/zpravy_o_inflaci/2020/2020_I/download/ZOI_2020_I.pdf

III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem

1.1 Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu

Právníckou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost Europa Investment Property CZ a.s., se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 066 00 204, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22998, jejímž jménem jedná člen představenstva.

1.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt

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

Za společnost Europa Investment Property CZ a.s. dne 14. 5. 2020



.....

Ondrej Spodniak, LL.M.,
člen představenstva

1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetním závěrkám Emitenta za rok 2018 a 2019.

Účetní závěrku za rok 2018 ověřila Ing. Martina Kotrčová, číslo oprávnění KA ČR 1311, se sídlem Přemyslovská 40, Praha 3 - Žižkov, (dále jen „**Auditor 1**“).

Účetní závěrku za rok 2019 ověřil Ing. Ondřej Krátký, č. oprávnění 2437, ze společnosti kratkyaudit s.r.o., IČ 070 84 153, se sídlem K nádraží 225, 664 59 Telnice (dále jen „**Auditor 2**“) (Auditor 1 a Auditor 2 společně dále jen „**Auditoři**“).

Zprávy Auditorů k účetním závěrkám byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditorů.

Auditoři jsou nezávislými osobami na Emitentovi, nebyli vlastníky cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníky podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměli nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditoři nebyli zaměstnání Emitentem ani nemají nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani nejsou členy jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

1.4 Informace od třetích stran

Emitent v Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

- ČNB. Zpráva o inflaci I/2020. https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_I/download/ZOI_2020_I.pdf
- Brexit se opět odkládá do konce ledna 2020. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 23.1.2020. <https://www.mpo.cz/cz/zahranicni-obchod/o-brexitu/brexit-se-opet-odklada-do-konce-ledna-2020--250189/>
- České hory: Nový cíl realitních investorů. Estate.cz. 12.3.2019. Dostupné zde: <https://www.estate.cz/lifestyle/ceske-hory-novy-cil-realitnich-investoru>
- Realitní investice: Česko je atraktivní. Stavebni-forum.cz. 7.11.2019. Dostupné zde: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/realitni-investice-v-detailu-2/>
- Růst české ekonomiky příští rok zpomalí,... ct24.ceskatelevize.cz. 7.11.2019. Dostupné zde: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2970521-ministerstvo-financi-zhorsilo-odhad-rustu-ekonomiky-pristi-rok-na-dve-procenta>
- Demand for residential real estate to grow further in 2019 (Poptávka po rezidenčních nemovitostech v roce 2019 nadále poroste). Gyarmathy.hu. 2019. Dostupné zde: <https://www.gyarmathy.hu/newsinsights/real-estate-market-developments-and-trends->
- Ceny nemovitostí dál letí vzhůru. Hypoindex.cz. 9.10.2019. Dostupné zde: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-nemovitosti-dal-leti-vzhuru/>
- Ceny nemovitostí porostou i v roce 2020, o pět procent. Bydlet.cz. Dostupné zde: <https://www.bydlet.cz/524769-ceny-nemovitosti-i-najmu-porostou-i-v-roce-2020-o-pet-procent/>
- Obliba dlouhodobých pronájmů chat roste. E15.cz. 15.7.2019. Dostupné zde: <https://www.e15.cz/tema/jak-vydelat-na-pronajmu/chaty-a-chalupy/obliba-dlouhodobych-pronajmu-chat-roste-nabizeji-se-i-prostrednictvim-airbnb-1360229>

- Prague Research Forum oznamuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 4. čtvrtletí roku 2019. officeguide.cz. 14.02.2020. Dostupné zde: <https://www.officeguide.cz/prague-research-forum-oznamuje-udaje-o-trhu-s-kancelarskymi-prostory-za-4-ctvrtleti-roku-2019>
- Koronavirus a realitní trh: Dopady, opatření a prognózy. www.dealninajemce.cz. 30.03.2020. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/koronavirus-a-realitni-trh>
- Upvest shrnuje možné dopady koronaviru na nemovitostní a realitní trh. www.hypindex.cz. 06.04.2020. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/upvest-shrnuje-mozne-dopady-koronaviru-na-nemovitostni-a-realitni-trh/>
- Ceny rekreačních nemovitostí meziročně opět vzrostly,... w4t.cz. 17.6.2019. Dostupné zde: <https://www.w4t.cz/ceny-rekreacnich-nemovitosti-mezirocne-opet-vzrostly-v-nekterych-lokalitach-uz-ale-stagnuji-82045/>
- Jaké jsou současné trendy v nemovitostech? Hypindex.cz. 15.11.2019. Dostupné zde: <https://www.hypindex.cz/clanky/jake-jsou-soucasne-nejcastejsi-trendy-v-bydleni/>
- Housing Market Report. MNB (Maďarská národní banka). Duben 2019. Dostupné zde: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-november-en.pdf>
- Commercial Real Estate Market Report. MNB (Maďarská národní banka). Duben 2019. Dostupné zde: <https://www.mnb.hu/en/publications/reports/commercial-real-estate-market-report/commercial-real-estate-market-report-april-2019>
- Commercial Real Estate Market Report, str. 19. MNB (Maďarská národní banka). Duben 2019. Dostupné zde: <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-commercial-real-estate-market-report-april-2019-final.pdf>
- The Economist: Budapest is the most livable city in Eastern-Europe. 20.9.2019. www.mybudapesthome.com. Dostupné zde: <https://www.mybudapesthome.com/article/the-economist-budapest-is-the-most-livable-city-in-eastern-europe-788>

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

1.5 Schválení Základního prospektu

Tento Základní prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129.

Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako základní prospekt podle článku 8 Nařízení 2017/1129.

2. Oprávnění auditori

2.1 Jména a adresy auditorů

Účetní závěrku za rok 2018 ověřila Ing. Martina Kotrčová, číslo oprávnění KA ČR 1311, se sídlem Přemyslovská 40, Praha 3 - Žižkov.

Účetní závěrku za rok 2019 ověřil Ing. Ondřej Krátký, č. oprávnění 2437, ze společnosti kratkyaudit s.r.o., IČ 070 84 153, se sídlem K nádraží 225, 664 59 Telnice.

2.2 Odstoupení/odvolání auditorů

V období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, došlo ke změně Auditora dle bodu 2.1 výše.

3. Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v čl. 1 oddílu III. RIZIKOVÉ FAKTORY tohoto Základního prospektu.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v čl. 2 oddílu III. RIZIKOVÉ FAKTORY tohoto Základního prospektu.

4. Údaje o emitentovi

4.1 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost dne 16. 10. 2017 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 14. 11. 2017. Emitent je součástí investiční skupiny Premiot, která investuje do developerských projektů a finančních služeb a produktů.

4.2 Základní údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	Europa Investment Property CZ a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 22998, IČ 066 00 204, LEI 315700QEXQHJH0059S41
Datum založení:	16. října 2017 na dobu neurčitou
Sídlo:	Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006

Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky. Pokud jde o činnost Emitenta spočívající v akvizici nemovitostí (např. v insolvenčním a exekučním řízení anebo v dražbách), je pro Emitenta rozhodná především úprava zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, zákonem č. 120/2001 Sb., exekuční řád v platném znění, zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon v platném znění anebo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Telefonní kontakt: +420 222 703 253

Emailový kontakt: info@europaproperty.org

Internetové stránky: www.europaproperty.org; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

4.2.1. Nedávné události specifické pro Emitenta

Za událost s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta lze považovat následující emise, které Emitent vydal (barevně jsou odlišeny jednotlivé dluhopisové programy):

ID	EMISE (v případě přepočtu použit kurz EUR/CZK k 31.3.2020 = 27,325)	EMITOVÁNO K 31.3.2020 v CZK	EMITOVÁNO K 31.3.2020 v původní měně
1	Dluhopisy EIP SE 22, s datem emise 15.7.2019, s pevnou úrokovou sazbou 7,5 %, v celkové jmenovité hodnotě 100 mil. Kč, splatné 31.7.2022, přijaté k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „BCPP“)	- Kč	
2	Dluhopisy EIP XII-22, s datem emise 17.6.2019, pevnou úrokovou sazbou 7,5 %, v celkové jmenovité hodnotě 50 mil. Kč, splatné 31.12.2022	50 000 000,00 Kč	
3	Dluhopisy Europa Investment Property UK 8,5/21, s datem emise 15.9.2019, pevnou úrokovou sazbou 8,5 %, v celkové jmenovité hodnotě 1 mil. GBP, splatné 31.12.2021	- Kč	
4	Dluhopisy Europa Investment Property HU 7,5/22 s datem emise 15.9.2019, pevnou úrokovou sazbou 7,5 %, v celkové jmenovité hodnotě 600 mil. HUF, splatné 31.12.2022	- Kč	
5	Dluhopisy Europa Investment Property 7/24 s datem emise 15.10.2019, pevnou úrokovou sazbou 7 %, v celkové jmenovité hodnotě 2 mil. EUR, splatné 30.12.2024, přijaté k obchodování na BCPP	- Kč	
6	Dluhopisy Europa Investment Property 7,30/22, s datem emise 12.11.2019, pevnou úrokovou sazbou 7,3 %, v celkové jmenovité hodnotě 50 mil. Kč, splatné 31.12.2022	50 000 000,00 Kč	
7	Dluhopisy Europa Investment Property CZ 7,20/23, s datem emise 1.1.2020, s pevnou úrokovou sazbou 7,2 %, v celkové jmenovité hodnotě 100 mil. Kč, splatné 31.12.2023	47 800 000,00 Kč	
8	Dluhopisy Europa Investment Property EUR 7,20/23, s datem emise 10.1.2020, s pevnou úrokovou sazbou 7,2 %, v celkové jmenovité hodnotě 2 mil. EUR, splatné 31.12.2023	6 230 100,00 Kč	228 000,00 €
9	Dluhopisy Europa Investment Property CZ 7,10/22, s datem emise 23.1.2020, s pevnou úrokovou sazbou 7,1 %, v celkové jmenovité hodnotě 22 mil. Kč, splatné 31.12.2022	19 300 000,00 Kč	
10	Dluhopisy Europa Investment Property CZ 9,2/21, s datem emise 30.6.2018, s pevnou úrokovou sazbou 9,2 %, v celkové jmenovité hodnotě 100 mil. Kč, splatné 31.12.2021 (první základní prospekt schválený dne 4.4.2018)	53 600 000,00 Kč	
11	Dluhopisy Europa Investment Property CZ 9,2/20, s datem emise 12.6.2018, s pevnou úrokovou sazbou 9,2 %, v celkové jmenovité hodnotě 50 mil. Kč, splatné 31.12.2020 (první základní prospekt schválený dne 4.4.2018)	49 650 000,00 Kč	
12	Dluhopisy Europa Investment Property CZ 7/23, s datem emise 27.4.2018, s pevnou úrokovou sazbou 7 %, v celkové jmenovité hodnotě 50 mil. Kč, splatné 31.12.2023 (první základní prospekt schválený dne 4.4.2018)	1 750 000,00 Kč	
CELKEM EMITOVÁNO KE DNI 31.3.2020		278 330 100,00 Kč	

Emise č. 1 a 5 ve výše uvedené tabulce byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále také „BCPP“). Vzhledem k tomu, že na BCPP nebyly zobchodovány žádné dluhopisy, požádal Emitent o vyřazení těchto dluhopisů z obchodování. Dluhopisy byly vyřazeny z obchodování na BCPP k 28. 4. 2020, k datu vyhotovení Základního prospektu tak Emitent nemá na BCPP přijaty k obchodování žádné dluhopisy.

Ke dni 31. 3. 2020 byla celková výše zadlužení Emitenta 300.410.100 Kč. Zadlužení vyplývající z emise dluhopisů činí k uvedenému datu 278.330.100 Kč a zadlužení z ostatních titulů činí 22.080.000 Kč. V minulosti nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

4.2.2. *Úvěrová hodnocení*

Emitentovi nebylo na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přiděleno žádné úvěrové hodnocení. Mateřské společnosti Emitenta byl společností Bisnode Česká republika, a.s. IČ 630 78 201, přidělen rating AAA (Minimální riziko).

4.2.3. *Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta*

Od poslední ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

4.2.4. *Popis očekávaného financování Emitenta*

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů nebo z finančních prostředků z podnikatelské činnosti Skupiny.

5. Přehled podnikání

5.1 Hlavní činnosti Emitenta a společností ve Skupině

5.1.1. *Hlavní kategorie prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb*

Předmět podnikání Emitenta je dle zápisu v obchodním rejstříku Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Dle stanov Emitenta je předmětem jeho podnikání rovněž Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Hlavní činností, které se Emitent věnuje, jsou emise dluhopisů a poskytování takto získaných finančních prostředků společností ve Skupině. Emitent v minulosti poskytl také několik půjček mimo Skupinu. Veškeré půjčky, které Emitent poskytl k datu Základního prospektu, jsou uvedeny v kapitole VIII. *Významné smlouvy a dostupné dokumenty* na konci tohoto Základního prospektu.

Společnosti ve Skupině dále zhodnocují prostředky od Emitenta zejména prostřednictvím investic do nemovitostí a nemovitostních projektů, za účelem jejich opravy, rekonstrukce a pronájmu. Emitent a společnosti ve Skupině budou i nadále vyvíjet veškeré potřebné aktivity za účelem podpory své podnikatelské činnosti zejména v oblasti realitního trhu.

Emitent a společnosti ve Skupině budou nabývat nemovitosti do svého vlastnictví, mohou rovněž v souvislosti s akvizicí a držet nemovitosti založit nebo koupit obchodní korporaci, sjednat společný podnik, do rozvoje tohoto podnikání investovat a nabývat aktiva s nemovitostmi související. Emitent takto investuje do nemovitostí prostřednictvím zápůjček ve Skupině a prostřednictvím účelově založených SPV pro realizaci jednotlivých projektů.

V horizontu do splatnosti Dluhopisů budou investice Emitenta prostřednictvím zápůjček ve Skupině a prostřednictvím SPV směřovat především do oblasti nemovitostního trhu v České republice a Maďarsku. Emitent a společnosti ve Skupině budou vyhledávat nemovitosti, které jsou v dobrém

poměru cena/návratnost. Tyto nemovitosti mají Emitent nebo společnosti ve Skupině v úmyslu opravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodávat. Emitent nebo společnosti ve Skupině mohou rovněž nabývat nemovitosti, které budou z nejrůznějších důvodů znehodnocené nejen věcně, ale i právně. V rámci své činnosti bude Emitent rovněž nabývat účasti na společnostech určených k držení společností a bude je financovat.

Nabývání nemovitostí bude probíhat zpravidla do vlastnictví společností ve Skupině nebo prostřednictvím dceřiných společností Emitenta. Emitent plánuje v budoucnu založit další dceřiné společnosti, jejichž fungování a rozvoj bude následně financovat. Příslušné nemovitosti bude zpravidla provozovat společnost ve Skupině nebo jiná společnost na základě smluvního ujednání.

Emitent a společnosti ve Skupině plánují investovat do nemovitostí, jejichž cena je ovlivněna odstranitelnými právními i jinými vadami. Takto Emitent a společnosti ve Skupině hodlají vyhledávat zejména nemovitosti stížené exekucí, v aukci i mimo takový prodej zatížené věcnými i obligačními právy třetích osob, jako je zástavní právo, nevýhodná nájemní smlouva či jiné zatížení nemovitosti. Emitent a společnosti ve Skupině rovněž hodlají využívat příležitosti nemovitostí, které mají právní problém či dluh u bankovních domů a nebankovních poskytovatelů, či jsou jinak podhodnoceny. Případné zatížení pak bude Emitent nebo společnost ve Skupině odstraňovat. Nemovitosti po odstranění závad bude společnost ve Skupině, příp. Emitent pronajímat či prodávat.

Emitent v minulosti poskytl finanční prostředky ve Skupině na níže uvedený projekt:

Projekt „Vila Na Doubkové 2“, který spočívá v rekonstrukci vily nacházející se v Praze, městská část Praha 5, Smíchov, s následným prodejem ve vile vymezených jednotek. Cílem je nabídnout unikátní bydlení pro náročného klienta, za použití nejvyšších rekonstrukčních standardů, při zachování architektonické a historické hodnoty rekonstruované vily. Projekt „Vila Na Doubkové 2“ byl dokončen v roce 2019 a k datu Základního prospektu probíhá prodej bytových jednotek. Rekonstrukce byla realizována prostřednictvím účelově založeného SPV, společnosti Na Doubkové 2, s.r.o., IČ: 06038034, která je dceřinou společností Premiot Group, a.s., IČ 04405030.

Emitent připravuje prostřednictvím svých dceřiných společností následující projekty:

1. Komerční budova – hotel a kanceláře, zázemí F&B (food and beverage). Jedná se o výstavbu hotelového komplexu v Budapešti, který zahrnuje 300 pokojů s pohodlným parkovištěm, stejně jako komerční prostory: restaurace, bary, kavárny, kanceláře. V červnu 2020 by mělo být vyřízeno stavební povolení. Celý projekt výstavby hotelového komplexu by měl být dokončen do 31. 12. 2022. Od 1. ledna 2023 by měl být zahájen ostrý provoz hotelu. Předpokládaný objem investic je 40 mil. EUR. Projekt realizuje společnost Europa Investment Property HU Kft., sídlem 1047 Budapest, Baross utca 75-77, IČ: 01-09-337140. Emitent poskytl této společnosti k datu Základního prospektu zápůjčku ve výši 44.701.145 Kč.
2. Apartmány Harrachov – výstavba a rekonstrukce ubytovacích zařízení a luxusních apartmánů. K datu Základního prospektu probíhá kompletace dokumentů pro podání žádosti o stavební povolení. Emitent očekává získání stavebního povolení v září 2020. V zimě 2020/2021 budou probíhat bourací práce a následně na jaře 2021 rekonstrukce a přestavba. Termín dokončení bude závislý na udělení stavebního povolení. Předpokládaný objem investic je 110 mil. Kč (z tohoto objemu tvoří 30 mil. Kč akviziční náklady a 80 mil. Kč náklady na výstavbu). Projekt realizuje společnost Apartments Harrachov s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČ 08578109. Emitent poskytl této společnosti k datu Základního prospektu zápůjčku ve výši 500.000 Kč.

3. Industrial park Velký Osek – redevelopment areálu o celkové ploše 40.000 m². Jedná se o objekt bývalých dřevařských závodů, ve kterém budou dvě firmy provozovat lehkou nerušící výrobu. V rámci předmětu podnikání nebudou využívány žádné logistické činnosti. K datu Základního prospektu probíhá vyřizování územního rozhodnutí a stavební inženýring. Kompletní územní rozhodnutí by mělo být vyřízeno do července 2020. V okamžiku právní moci územního rozhodnutí proběhne také realizace projektu. Předpokládaný objem investic je 21 mil. Kč. Projekt realizuje společnost Industrial park Velký Osek s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČ 08578001. Emitent neposkytl této společnosti k datu Základního prospektu žádnou zápujčku.
4. Sobotovice Syrovce Property – cílem projektu je vybudování motoristického centra s parkovacím stáním pro odpočinek ve směru Brno-Pohořelice a vybudování motoristického centra s parkovacím stáním pro odpočinek a budovu pro řetězec rychlého občerstvení ve směru Pohořelice-Brno. Projekt realizuje společnost Sobotovice Syrovce Property s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČ 08772428. Projekt se nachází ve velmi rané fázi, a proto nejsou stanoveny lhůty realizace ani předpokládané investiční náklady. Emitent neposkytl této společnosti k datu Základního prospektu žádnou zápujčku.

Dalším investičním záměrem Emitenta je do doby, než budou nalezeny vhodné akviziční projekty, poskytnutí volných finančních prostředků Mateřské společnosti nebo společností ve Skupině. Důvodem je efektivní využití volných finančních prostředků. Finanční skupina Premiot, jejíž součástí je také Emitent, se zaměřuje na finanční služby spojené s investováním do developerských projektů.

5.1.2. Uvedení významných nových produktů nebo služeb

Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu neuvádí na trh žádné nové služby ani produkty.

5.1.3. Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje zejména na maďarský trh (Maďarsko) a český trh (Česká republika). Emitent plánuje soutěžit na maďarském a českém trhu nemovitostí (realitní sektor). S ohledem na objem činnosti Emitenta lze současně tržní podíly Emitenta na těchto trzích považovat za nevýznamné.

5.2 Základ všech prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži

Emitent nemá podle svých znalostí povědomí o tom, že by měl dominantní nebo významné tržní postavení na trhu.

6. Organizační struktura

6.1 Popis skupiny, jíž je Emitent členem a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je akciovou společností, jediným akcionářem Emitenta je společnost Premiot Group, a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 04405030 (dále jen „**Jediný akcionář emitenta**“). Jediného akcionáře emitenta 100% vlastní společnost PREMIOT GROUP LTD., se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 410, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, zapsaná v Registru společností pro Anglii a Wales pod reg. č. 09657646 (dále jen „**Mateřská společnost**“). Mateřská společnost je ovládána panem Ondrejem Spodniakem, nar.

30. 4. 1981, pracovní adresa Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Ovládající osoba**“), který vlastní 100 % obchodní podíl Mateřské společnosti, se kterými se pojí 100% podíl na hlasovacích právech.

Skupinou se pro účely tohoto Základního prospektu rozumí Mateřská společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost, přímý či nepřímý majetkový podíl, (dále jen „**Skupina**“).

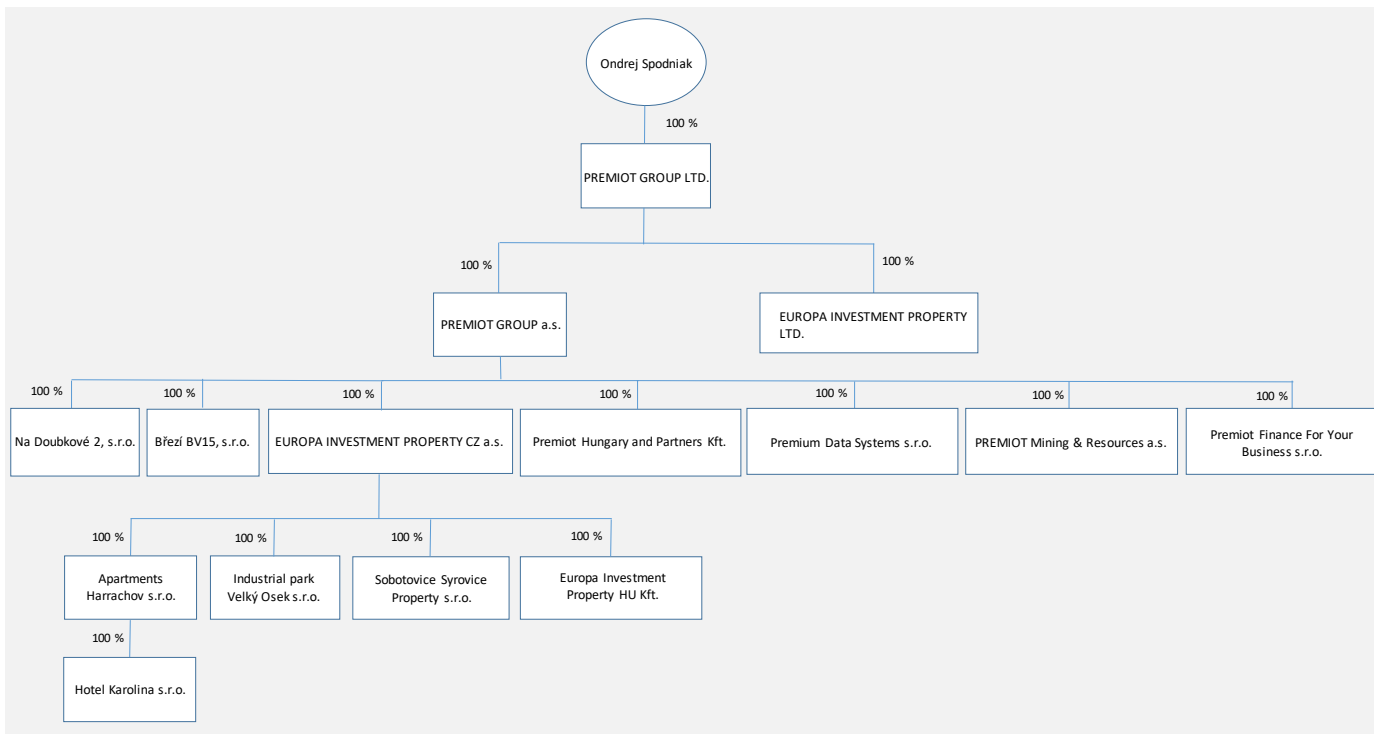
Hlasovací práva nejsou u žádné ze společností oddělena od obchodního podílu či akcie. Emitent je vlastníkem 100% obchodního podílu v následujících společnostech:

1. Europa Investment Property HU Kft., sídlem 1047 Budapest, Baross utca 75-77, IČ: 01-09-337140. Společnost vznikla dne 7. února 2019 za účelem realizace projektů v Maďarsku. Emitent doplňuje základní finanční údaje této společnosti vyčíslené ke dni 31. prosince 2019 (v tisících HUF):
 - Aktiva: 1.490.790
 - Základní kapitál: 3.000
 - Výše dluhů: 792.777
 - Výnosy: 1.403 HUF
 - Náklady: 5.126 HUF
 - Výsledek hospodaření: -3.723 HUF
2. Apartments Harrachov s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČ 08578109. Společnost byla založena dne 3. 10. 2019 za účelem realizace projektu Apartmány Harrachov. Emitent doplňuje základní finanční údaje této společnosti vyčíslené ke dni 31. prosince 2019 (v tisících Kč):
 - Aktiva: 16.773
 - Základní kapitál: 100
 - Výše dluhů: 16.674
 - Výnosy: 0
 - Náklady 1,2
 - Výsledek hospodaření: -1,2
3. Industrial park Velký Osek s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČ 08578001. Společnost byla založena dne 3. 10. 2019 za účelem realizace projektu Industrial park Velký Osek. Emitent doplňuje základní finanční údaje této společnosti vyčíslené ke dni 31. prosince 2019 (v tisících Kč):
 - Aktiva: 206
 - Základní kapitál: 100
 - Výše dluhů: 107
 - Výnosy: 0
 - Náklady: 1,2
 - Výsledek hospodaření: -1,2
4. Sobotovice Syrovce Property s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČ 08772428. Společnost byla založena dne 13. 12. 2019 za účelem realizace projektu Sobotovice Syrovce Property s.r.o. Emitent doplňuje základní finanční údaje této společnosti vyčíslené ke dni 31. prosince 2019 (v tisících Kč):
 - Aktiva: 100
 - Základní kapitál: 100

- Výše dluhů: 0
- Výnosy, náklady i výsledek hospodaření: 0 (jen složen základní kapitál)

Emitent předpokládá založení dalších společností pro účely realizace nemovitostních projektů.

Propojení jednotlivých členů skupiny Mateřské společnosti ke dni vyhotovení Základního prospektu vyplývá z následujícího schématu:



V uvedeném schématu jsou vyznačeny procentuální hodnoty podílu na základním kapitálu, které jsou vždy ve výši 100 %. U žádné společnosti nejsou hlasovací práva oddělena od obchodního podílu.

Obr. č. 3: Schéma Skupiny

6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Vzhledem k tomu, že Mateřská společnost a Jediný akcionář emitenta jsou zcela vlastněny jediným členem představenstva Emitenta, panem Ondřejem Spodniakem, lze hodnotit, že na jeho rozhodnutích je Emitent zásadním způsobem závislý.

Emitent je dále závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině, zejména dceřiných společností Europa Investment Property HU Kft., Apartments Harrachov s.r.o., Industrial park Velký Osek s.r.o. a Sobotovice Syrovice Property s.r.o., které realizují nebo budou realizovat plánované projekty financované emisí Dluhopisů. Vzhledem k plánovaným půjčkám ve Skupině bude Emitent závislý na společnostech, kterým bude finanční prostředky půjčovat. Schopnost Emitenta dostat svým dluhům bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostat svým dluhům a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

7. Údaje o trendech

7.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné auditované účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny, vyjma emisí dluhopisů uvedených v *Kapitole III., část 4.2.1 Nedávné události specifické pro Emitenta*, tohoto Základního prospektu.

7.2 Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dluzích nebo událostech

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice a v Maďarsku, kde Emitent jako investor a vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor. V celé Evropské unii i v eurozóně rostly ceny nemovitostí ve 2. čtvrtletí 2019 meziročně o 4,2 %. Česká republika je s růstem 8,7 % šestou zemí s nevyšším nárůstem cen realit. Nejvíce rostly ceny nemovitostí v Maďarsku, kde si meziročně připsaly 14 %. Naopak ve Finsku se zvýšily jen o 0,8 % a v Itálii dokonce klesly o 0,2 %.⁹

7.2.1. Česká republika

Na realitním trhu v České republice panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes opatření ČNB trvá, nebo snížená míra výstavby ve velkých městech a vyšší poptávka po investičních nemovitostech. Průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech.

Očekává se, že ceny nemovitostí a nájmu v České republice porostou i v roce 2020. Klíčovým důvodem je pokračující růst kupní síly obyvatelstva a nadále omezená nabídka nemovitostí, daná pomalou, legislativně brzděnou výstavbou. Nelze vyloučit, že Česká národní banka v roce 2020 dále zpřísní podmínky pro poskytování hypoték, podobně jako v roce 2018. To by znamenalo další tlak na růst cen nemovitostí, protože někteří zájemci o vlastnické bydlení uspíší své rozhodnutí, aby ještě stihli získat hypotéku za méně přísných podmínek. Nemovitosti i nájmy však zdraží i tehdy, pokud ke zpřísnění podmínek nedojde. Růst by však měl být pomalejší než v roce 2019 a uplynulých letech, a to v závislosti na tom, jak bude ekonomika zpomalovat. V průměru pro rok 2020 a další léta je třeba počítat se zhruba pětiprocentním ročním růstem cen nemovitostí. V atraktivních lokalitách, například v centrech měst, je třeba v roce 2020 počítat s dalším citelným růstem cen nemovitostí. Na periferiích měst a v obecně méně atraktivních lokalitách, například na venkově, lze očekávat mírnější růst, který někde přejde až ve stagnaci cen nemovitostí i nájmu.¹⁰

V souvislosti s plánovanou investicí Emitenta do apartmánů v Harrachově je vhodné uvést, že roste obliba dlouhodobých pronájmů rekreačních nemovitostí. Pronájem rekreačních nemovitostí využívají zejména lidé, kteří se nechtějí vázat na jedno místo a zároveň nemají dost peněz, aby si

⁹ Ceny nemovitostí dál letí vzhůru. Hypoindex.cz. 9.10.2019. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-nemovitosti-dal-leti-vzhuru/>

¹⁰ Ceny nemovitostí porostou i v roce 2020, o pět procent. Bydlet.cz. Dostupné z: <https://www.bydlet.cz/524769-ceny-nemovitosti-i-najmu-porostou-i-v-roce-2020-o-pet-procent/>

mohli chatu či chalupu koupit. Ceny za pronájmy chat a chalup rostou rychlejším tempem už třetím rokem a za pět let se mnohé z nich zdvojnásobily. Novým trendem je dlouhodobý pronájem, třeba i na celý rok.¹¹

Ceny chat a chalup v uplynulých letech kopírovaly vývoj cen ostatních nemovitostí a prudce rostly. Jen mezi lety 2015 a 2018 až o 40 %. Nárůst pokračoval také v roce 2019, i když tempo zdražování zvolnilo.¹²

Vliv na ceny nemovitostí mohou mít v dlouhodobějším horizontu také změny v životním stylu. Přibývá starší generace, do důchodu půjdou brzy movitější ročníky, které často již teď nebydlí přímo v centrech měst, ale spíše se stěhují za město a na venkov. Tomuto trendu nahrává také digitalizace a robotizace lidských činností. Již nyní není bezpodmínečně nutné jezdit každý den do kanceláře. Přibývá stále více pracovníků na dálku, kteří se stěhují za město. Tento trend může být podpořen také vlivem změny klimatu. Lze předpokládat, že se lidé budou více stěhovat do venkovských a lesnatých oblastí, případně do hor. Také lze očekávat, že stále více nemovitostí bude stavěno v pasivním módu, bude mít svůj vlastní zdroj elektrické energie a bude mít svůj vlastní zdroj vody.¹³

7.2.2. *Maďarsko*

Vývoj cen v Maďarsku je v mnohých ohledech podobný České republice, přičemž od roku 2013 došlo k růstu celého sektoru. Během první poloviny roku 2018 dále došlo ke zpřístupnění hypotečních úvěrů, díky jejich nízkému úročení a celkovému zlepšení cenových podmínek, což ve svém důsledku napomáhá rozvoji trhu nemovitostí v Maďarsku. Cena nemovitostí stále roste ve zvyšujícím se trendu ve městech, nejvýrazněji v Budapešti. Mimo města dochází také k cenovému růstu, nicméně jeho tempo se zpomalilo.¹⁴

Pokud se jedná o zaměření Emitenta na kancelářské prostory v Budapešti, na konci roku 2018 klesla průměrná neobsazenost moderních kanceláří v Budapešti po šestiletém trvalém poklesu na historických 7,3 %. Trh kancelářských prostor byl podobně jako v předchozích letech charakterizován vysokou poptávkou, která měla za následek klesající neobsazenost bez ohledu na velký objem nově dokončených prostor. Rekordně se snížila se také neobsazenost průmyslových nemovitostí, přičemž v důsledku vysoké poptávky se v roce 2018 zvýšily ceny nájmu u průmyslových a logistických nemovitostí v Budapešti o více než 15 %. V roce 2018 se zvýšila výkonnost domácích hotelů ve všech kategoriích v porovnání s rokem 2017. K otvírání nových hotelů docházelo především v Budapešti a tento trend bude pokračovat prostřednictvím projektů v rekonstrukci nebo přípravné fázi, viz graf č. 2 níže. V důsledku silné stavební aktivity v oblasti

¹¹ Obliba dlouhodobých pronájmů chat roste. E15.cz. 15.7.2019. Dostupné z: <https://www.e15.cz/tema/jak-vydelat-na-pronajmu/chaty-a-chalupy/obliba-dlouhodobych-pronajmu-chat-roste-nabizeji-se-i-prostrednictvim-airbnb-1360229>

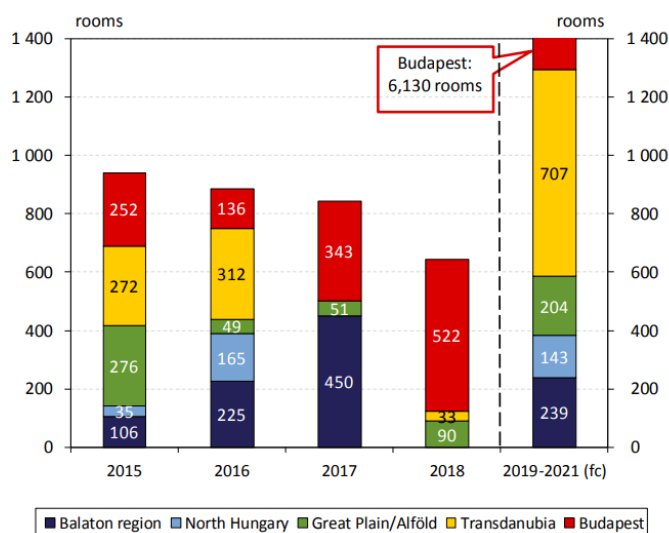
¹² Ceny rekreačních nemovitostí meziročně opět vzrostly,... w4t.cz. 17.6.2019. Dostupné z: <https://www.w4t.cz/ceny-rekreačních-nemovitostí-meziročně-opět-vzrostly-v-nejkterých-lokalitách-uz-ale-stagnují-82045/>

¹³ Jaké jsou současné trendy v nemovitostech? Hypoindex.cz. 15.11.2019. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jake-jsou-soucasne-nejcastejsi-trendy-v-bydleni/>

¹⁴ Vybrané údaje byly převzaty od Magyar Nemzeti Bank z její Housing Market Report. Dostupné z: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-november-en.pdf>

hotelnictví, je pro roky 2019 až 2021 naplánováno dvojnásobné otevření hotelových pokojů, než bylo otevřeno v letech 2015 až 2018.¹⁵

Graf č. 2: Počet otevřených a plánovaných hotelových pokojů v Maďarsku, údaj v pokojích (rooms)¹⁶



Legenda:
 Oblast Balatonu Severní Maďarsko Velká dunajská nížina Dunántúl Budapešť

Poznámka: Data pro období 2019-2021 zahrnují počet pokojů v hotelových projektech, které byly v přípravné fázi nebo ve výstavbě na konci roku 2018 a očekává se jejich otevření na konci roku 2021.

K růstu cen nemovitostí v Budapešti přispívá obliba maďarského hlavního města jako místa pro bydlení. Dle časopisu *The Economist* byla Budapešť vyhodnocena jako nejlepší město k žití/bydlení (the most livable city) ve regionu Střední Evropy.¹⁷

I když lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí i výnosů z pronájmů jak v České republice, tak v Maďarsku, sektor i nadále zůstává dle názoru Emitenta zajímavou investiční příležitostí.

7.2.3. Dopady epidemie koronaviru na realitní trh

V souvislosti s epidemií koronaviru může dojít ke změně výše uvedených trendů zejména v krátkodobém horizontu. Očekávaná recese ekonomiky může mít negativní dopad na prodej a ceny nemovitostí, a to jak kancelářských tak rekreačních. Negativní dopad lze očekávat také na obsazenost hotelů v souvislosti s útlumem turistického ruchu.

¹⁵ Commercial Real Estate Market Report. MNB (Maďarská národní banka). Duben 2019. Dostupné z: <https://www.mnb.hu/en/publications/reports/commercial-real-estate-market-report/commercial-real-estate-market-report-april-2019>

¹⁶ Commercial Real Estate Market Report, str. 19. MNB (Maďarská národní banka). Duben 2019. Dostupné z: <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-commercial-real-estate-market-report-april-2019-final.pdf>

¹⁷ The Economist: Budapest is the most livable city in Eastern-Europe. 20.9.2019. www.mybudapesthome.com. Dostupné z: <https://www.mybudapesthome.com/article/the-economist-budapest-is-the-most-livable-city-in-eastern-europe-788>

Česká národní banka v souvislosti s epidemií koronaviru mj. snížila dvoutýdenní repo sazbu dne 17. 3. 2020 na 1,75 %, následně 27. 3. 2020 na 1 % a 11. 5. 2020 na 0,25 %. Další opatření na podporu vývoje ekonomiky jsou postupně přijímána také ze strany vlády České republiky. Prognózy očekávaného propadu české ekonomiky v důsledku onemocnění COVID-19 se značně liší a pohybují se od 4 % v optimistickém scénáři¹⁸ do 10 % v tom pesimistickém¹⁹. Prognózy jsou k datu Základního prospektu nejisté z důvodu, že epidemie ještě neskončila a potřebná data nejsou k dispozici. Kvůli celosvětovému rozsahu epidemie lze očekávat hospodářskou recesi a dopad na ceny nemovitostí také v Maďarsku.

Největší dopad bude mít epidemie na krátkodobé pronájmy typu Airbnb, zejména v Praze je takových bytů okolo 13000 a jsou určeny převážně pro zahraniční turisty.²⁰ Majitelé hledají alternativní možnosti a nabízí byty ke střednědobému až dlouhodobému pronájmu. Nenadálý přírůstek bytů určených k dlouhodobému pronájmu by mohl zafixovat či krátkodobě snížit ceny nájmu, které v posledních letech poměrně výrazně rostly. Prognózy propadu cen nájmu se liší a pohybují se od 6 % do 20 %. Menší obsazenost bytů po skončení opatření se očekává také z důvodu poklesu lokální i globální ekonomiky, kdy lidé začnou více šetřit a méně cestovat, nabízené byty se tak pravděpodobně nenaplní ani poté, co se hranice opět otevřou. Dlouhodobé pronajímání se ukazuje jako nejjistější cesta k zachování stabilního příjmu z pohledu majitelů bytů. Tyto pronájmy jsou v České republice dlouhodobě nedostatkovým zbožím, obzvláště v Praze a Brně. Očekává se, že současná situace nesníží nájmy dlouhodobě či natrvalo. Ještě před pandemií se totiž nestavělo dost bytů. Momentálně navíc mnohé stavební firmy a úřady omezily kvůli vládním opatřením i vlastní ochraně provoz, což by výstavbu nových bytů mohlo zpomalit a nabídku tak ještě snížit.²¹

V oblasti trhu s kancelářskými prostory je pro budoucí vývoj důležitá samotná skladba nájemců. V případě nájemců z oborů Aerolinek, F&B (nápoje a občerstvení), hotelů, posiloven, wellness je v budoucích měsících možné očekávat zvýšenou neobsazenost kanceláří. Řada firem přechází do režimu home office. Pokud se tento model do budoucna osvědčí, může to mít dopad na trh s kancelářskými prostory. Dalším důležitým faktorem, který má vliv na budoucí podobu realitního trhu, je přesun zákazníků do světa e-commerce. Nucené zavření kamenných poboček vedlo řadu obchodníků ke spuštění e-shopů. Tím došlo ke skokovému nárůstu skupiny těch, kteří poprvé vyzkoušeli nakupovat přes internet. Očekává se, že tento trend přetrvá i po krizi, v budoucnu by tak mohlo dojít k poklesu zájmu o kamenné pobočky. Vysoké ztráty mohou utrpět také majitelé retail parků, kteří většinu svých prostor pronajímají subjektům z jiných oblastí, než je potravinářství či farmacie. Výjimku tvoří ani obchodní centra, která jsou až z 50 % pronajímány provozovateli občerstvení a volnočasových aktivit.²²

Vliv na realitní trh mají také probíhající diskuse pronajímatelů s nájemci o nájemních prázdninách, případně snížení nájemného. Vláda České republiky zasáhla do vztahů mezi

¹⁸ <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/T.-Holub-v-poradu-Udalosti-komentare-CNB-dnes-znovu-snizila-zakladni-urokovou-sazbu/>

¹⁹ <https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/ekonomika-klesne-o-10-procent-a-zvysi-se-nezamestnanost-tvrdi-ekonom-40317561>

²⁰ Koronavirus a realitní trh: Dopady, opatření a prognózy. www.dealninajemce.cz. 30.03.2020. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/koronavirus-a-realitni-trh/>

²¹ dtto

²² Upvest shrnuje možné dopady koronaviru na nemovitostní a realitní trh. www.hypoindex.cz. 06.04.2020. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/upvest-shrnuje-mozne-dopady-koronaviru-na-nemovitostni-a-realitni-trh/>

pronajímateli a nájemci. Podnikatelům, kteří museli kvůli nouzovému stavu zavřít svou provozovnu, umožnila až do konce června 2020 odklad plateb nájemného. Občané nesmí kvůli nesplácení dostat výpověď.

Epidemie koronaviru tak může mít zejména v krátkodobém horizontu negativní dopad na Emitenta a společnosti ve Skupině. Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu nepozoruje žádné konkrétní dopady na svou činnost ani na činnost svých dceřiných společností. Emitent očekává, že ve střednědobém až dlouhodobém horizontu se po odeznění epidemie ekonomika vrátí k předkrizovým hodnotám.

8. Prognózy nebo odhad zisku

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

9. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je akciovou společností založenou podle českého práva. Systém vnitřní struktury Emitenta je dualistický. Orgány Emitenta jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pouze jediného akcionáře, činnost valné hromady vykonává pouze tento akcionář, kterým je společnost Premiot Group, a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 04405030. Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, stanovami nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Emitent má zřízenou dozorčí radu, která plní rovněž funkce dozorčího orgánu.

9.1 Jména členů správních, řídicích nebo dozorčích orgánů

9.1.1. Představenstvo

Ondrej Spodniak LL.M.

člen představenstva společnosti Europa Investment Property a.s.

Datum narození: 30. dubna 1981

Pracovní adresa: Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 14. 11. 2017

Pan Ondrej Spodniak je jediným členem představenstva Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta. Pan Ondrej Spodniak je zároveň konečnou ovládající osobou Emitenta a může tedy významně ovlivnit činnost Emitenta.

Hlavní činnosti vně Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Činnost/funkce
1.	Premiot Group LTD.	09657646	Jednatel
3.	Price Hughes a.s.	056 40 156	Člen představenstva
4.	Amore Finance Group CZ a.s.	057 35 301	Člen představenstva
5.	WILSON SERVICE s.r.o.	057 17 418	Jednatel

6.	Na Doubkové 2, s.r.o.	060 38 034	Jednatel
7.	Březí BV15, s.r.o.	060 38 140	Jednatel
8.	Happis s.r.o.	040 55 683	Jednatel
9.	Premiot Data Systems s.r.o.	068 48 338	Jednatel
10.	Premiot Finance For Your Business s.r.o.	077 19 868	Jednatel
11.	Hotel Karolína, s.r.o.	259 67 045	Jednatel
12.	PREMIOT Capital Fund SICAV a.s.	079 43 687	Předseda správní rady
13.	Apartments Harrachov s.r.o.	085 78 109	Jednatel
14.	Industrial park Velký Osek s.r.o.	085 78 001	Jednatel
15.	Premiot Group, a.s.	044 05 030	Člen představenstva
16.	Premiot Mining & Resources a.s.	056 34 113	Předseda představenstva
17.	Sobotovice Syrovice Property s.r.o.	087 72 428	Jednatel

Tab. č. 1: Přehled hlavní činnosti pana Ondreje Spodniaka mimo Emitenta

9.1.2. Dozorčí rada

Filip Navrátil

Člen dozorčí rady společnosti Europa Investment Property a.s.

Datum narození: 23. prosince 1993

Pracovní adresa: Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku členství: 24. 4. 2019

Hlavní činnosti vně Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Činnost/funkce
1.	Moravia marketing s.r.o.	052 90 139	Jednatel
2.	Premiot Finance For Your Business s.r.o.	077 19 868	Jednatel

Tab. č. 2: Přehled hlavní činnosti pana Filipa Navrátila mimo Emitenta

9.2 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného střetu zájmu mezi povinnostmi členů řídicích a dozorčích orgánů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Pan Ondrej Spodniak je jediným společníkem akcionáře Emitenta, takže má značný zájem na hospodářském výsledku Emitenta. Pan Ondrej Spodniak je však také konečnou ovládající osobou Emitenta a hrozí riziko, že upřednostní zájmy skupiny před zájmy Emitenta.

10. Hlavní akcionáři

10.1 Ovládání Emitenta

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jediného akcionáře, kterým je společnost Premiot Group, a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 04405030 (dále jen „**Jediný akcionář emitenta**“). Jediného akcionáře emitenta 100% vlastní společnost PREMIOT GROUP LTD., se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 410, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, zapsaná v Registru společností pro Anglii a Wales pod reg. č. 09657646

(dále jen „**Mateřská společnost**“). Jediným společníkem Mateřské společnosti je pan Ondrej Spodniak LL.M. (dále jen „**Ovládající osoba**“), který vlastní 100% obchodní podíl, se kterým se poji 100% podíl na hlasovacích právech.

Přímou kontrolu nad Emitentem má Jediný akcionář emitenta a nepřímou kontrolu nad Emitentem vykonává Ovládající osoba, pan Ondrej Spodniak. Povaha přímé kontroly je dána vlastnickým právem ke 100% obchodnímu podílu na Emitentovi. Povaha nepřímé kontroly je dána vlastnickým právem Ovládající osoby ke 100% podílu na Mateřské společnosti.

Práva a povinnosti akcionářů se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a stanovami. Akcionář společnosti má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

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

10.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností Europa Investment Property CZ a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 066 00 204, LEI 315700QEXQHJH0059S41, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22998 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je třetím dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent může však pro konkrétní emisi pověřit výkonem uvedené činnosti administrátora s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, přičemž tato informace bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů, jsou-li vydávány, způsobem popsaným níže v těchto Emisních podmínkách.

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů).

ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplněkem dluhopisového programu. V tomto Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky nebo žádosti o přijetí na regulovaný trh bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky, příp. přijetí na regulovaný trh.

Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN,

případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele, nebo na jméno (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba a forma budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

V příslušném Doplnku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat listinné Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkovi předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo splacení dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

1.2.1. Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich

oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobné platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

1.2.2. Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost vlastnického práva k Dluhopisům není omezena.

1.3 Oddělení práva na výnos

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkovu a poměrný úrokový výnos, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplnku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

1.5 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 12. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

3. Status

3.1 Status nepodřízených Dluhopisů

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

3.2 Status podřízených Dluhopisů

Budou-li některé Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu vydávány jako podřízené Dluhopisy, budou závazky z takových Dluhopisů představovat přímé, nepodmíněné a nezajištěné závazky Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem.

V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta, bude pohledávka odpovídající právům s tímto Dluhopisem spojeným uspokojena až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatních pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.

Započtení pohledávky věřitele z podřízeného Dluhopisu proti jeho závazkům vůči Emitentovi není přípustné.

4. Výnos Dluhopisů

4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplňku dluhopisového programu.

„**Datem počátku prvního výnosového období**“ je datum emise. Výnos bude narůstat rovnoměrně od Data počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) do prvního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu nejdříve následujícího po Datu počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (bez tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) (dále jen „**Výnosové období**“), při stanovené úrokové sazbě stanovené v Doplňku dluhopisového programu.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 15 kalendářních dnů po skončení Výnosového období, v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího

desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní, nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplňku dluhopisového programu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Datem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „Technická lhůta“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro první pololetí roku 2020 je dle této metodiky sazba ročního úroku z prodlení rovna 10 %. Dne 11. 5. 2020 došlo ke snížení repo sazby na 0,25 %. Pokud zůstane repo sazba na této úrovni, bude pro druhé pololetí roku 2020 sazba ročního úroku z prodlení rovna 8,25 %.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

4.2 Zlomek dní

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a

čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

5. Splacení a odkoupení Dluhopisů

5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to do 15 kalendářních dnů, v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

5.1.1. *Amortizované dluhopisy*

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem.

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům,

kteře nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Doplňk dluhopisového programu může stanovit, že Dluhopisy jsou splatné na žádost Vlastníka dluhopisů přede dnem jejich splatnosti. V takovém případě nebude mít vlastník Dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti (s výjimkou situace, kdy Emitent odloží datum požadované splatnosti – viz níže). Vlastník dluhopisů bude povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit písemně Emitentovi nejpozději devadesát dní přede dnem požadovaného splacení. Emitent může v Konečných podmínkách určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisů bude zpoplatněno výstupním poplatkem a že žádost bude Vlastník dluhopisu moci učinit až poté, co uplyne určitá doba od Data emise anebo jiného data určeného v Konečných podmínkách.

Emitent se zavazuje v případě, že Doplněk dluhopisového programu možnost předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu povolí, v souladu s tímto ustanovením o předčasné splatnosti uspokojit žádosti Vlastníků dluhopisů o předčasné splacení až do celkové výše 100.000,- Kč u jednoho Vlastníka dluhopisů anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Konečnými podmínkami denominován, předčasně jednorázově vyplacené jistiny. V případě, že celková vyplacená částka dle tohoto ustanovení od data Emise přesáhne u jednoho Vlastníka dluhopisu 100.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Konečnými podmínkami denominován, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníkem dluhopisů a den splatnosti určit odlišně ode dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem určeno nejpozději shodně se Dnem konečné splatnosti dluhopisů. Tuto splatnost je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební schopnosti a věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli. Emitent odloží datum splatnosti vždy tak, aby spadalo na poslední den výnosového období anebo datum konečné splatnosti Dluhopisu, Vlastník dluhopisu v takovém případě bude mít nárok na celý úrokový výnos za všechna daná uplynulá výnosová období v souladu s Emisními podmínkami. Takto odložené datum splatnosti nemůže Emitent již odložit.

V případě, že vyplacená částka dle tohoto ustanovení zatím nepřesáhla 100.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Konečnými podmínkami denominován, a tato hranice tedy nebyla ještě dosažena při podání žádosti vlastníka dluhopisu o předčasné splacení, ale při uspokojení takové žádosti by taková částka byla dosažena, postupuje Emitent obdobně, tedy je oprávněn stanovit datum předčasné splatnosti odlišně od data požadovaného.

V případě, že se Emitent rozhodne z důvodu ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů odložit požadovanou splatnost Dluhopisu, oznámí tuto skutečnost společně s určeným datem splatnosti žadateli do deseti (10) pracovních dní od doručení žádosti. Toto oznámení Emitent zašle Vlastníku dluhopisu dle své úvahy prostřednictvím doručovacích služeb anebo prostřednictvím e-mailu.

V případě Dluhopisů v listinné podobě je Vlastník dluhopisu v případě předčasné splatnosti z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu povinen odevzdat Dluhopis Emitentovi nejpozději třicet (30) dní před datem předčasné splatnosti.

5.4 Možnost dispozice s Dluhopisy, u kterých bylo zažádáno o předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu není v důsledku zažádání o předčasné splacení nijak omezena. Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

5.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto Dluhy pro účely článku 5. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

6. Platby

6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, 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 důsledku takového posunu.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v EUR kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

„**Finanční centrum**“ pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplňku dluhopisového programu, kde se převážně kotují referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

6.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

6.3.1. *Listinné Dluhopisy*

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplňek dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem. Zde uvedená doba třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) platí i pro rozhodný den v případě předčasné splatnosti.

6.3.2. *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti

dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem. Zde uvedená doba třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) platí i pro rozhodný den v případě předčasné splatnosti.

6.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Emitent (Administrátor je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) na korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny Administrátora, je-li pro danou emisi určen) věrohodným způsobem nejpozději pět (5) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů

přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena (i) nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo listinného Kupónu, (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nejsou odpovědni za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7. Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

8.1 Případy neplnění dluhů

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění dluhů**“):

(a) Prodlení s peněžitým plněním

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora (je-li určen); nebo

(b) Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než

šedesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (je-li určen); nebo

(c) Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) Přeměny

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

(f) Změna předmětu podnikání

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které

jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(g) *Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen), (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezvizí, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů po dni, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určen) příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

9. Promlčení

Práva z Dluhopisů a z Kupónů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

10. Administrátor

10.1 Administrátor

10.1.1. *Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) způsobem uvedeným v čl. 12 Emisních podmínek.

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplněku dluhopisového programu stanovena určená provozovna Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“).

10.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

10.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

11. Změny a vzdání se nároků

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li

provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

12. Oznámení a zveřejňování dokumentů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, www.europaproperty.org v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Emitenta:

Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Korespondenční adresa emitenta**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, www.europaproperty.org v sekci “Dluhopisy“, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

13. Schůze Vlastníků dluhopisů

13.1 Působnost a svolání Schůze

13.1.1. *Právo svolat Schůzi*

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek, tj. v případech, kdy Emitent porušil svoji povinnost a Schůzi v případech uvedených v článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek nesvolal. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

13.1.2. *Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 13.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než šedesát dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;

13.1.3. *Oznámení o svolání Schůze*

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho Korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny, je-li pro danou emisi určen Administrátor) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze Praha, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 9:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi 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

13.2.1. *Zaknihované dluhopisy*

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.2.2. *Listinné Dluhopisy*

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející den konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníku dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K

převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.2.3. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

13.2.4. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li pro danou emisi určen), Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou emisi určen).

13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

13.3.1. 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 jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 13.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou emisi určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 13.3.1 nezapočítávají.

13.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

13.3.3. Společný zástupce

K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce podle ustanovení § 24, odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení Společného zástupce

budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org.

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,
- (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné i identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

13.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 13.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

13.3.5. Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

13.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezceizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno, do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným

Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen), jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

13.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 13.1.2 písm. (b) až (d) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“), určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

13.4.3. Náležitosti Žádosti

V Žádosti podle článků 13.4.1 a 13.4.2 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen) i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

13.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li pro danou emisi určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

13.6 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 13.1.2. písm. (b) až (d) svolat společnou schůzi

Vlastníkům dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

14. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

V případě, že Emise dluhopisů nebude veřejně nabízena, nebo nebude požádáno o její přijetí k obchodování na regulovaném trhu, vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících 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 uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných konečných podmínkách.

KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, 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 (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti Europa Investment Property CZ a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, IČ 066 00 204, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22998, LEI 315700QEXQHJH0059S41 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 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.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu. **Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je [●]. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org.**]

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jejich případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org, v sekci Dluhopisy, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části V. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v části Základního prospektu „Rizikové faktory“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

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.

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
ISIN Kupónů:	[● / nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / na doručitele / na jméno]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[● / nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ euro (EUR) / [●]]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	[ano / ne]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]
2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	Od [●] do [●]
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po [●] bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●] / [●].]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné smlouvy či objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Vzor smlouvy či objednávkového formuláře bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●], případně bude žadateli předán či zaslán. Žadatel následně smlouvu či objednávku akceptuje.

	<p>Emitent následně oznámí přijetí smlouvy či objednávky žadateli. Práva vyplývající ze smlouvy a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem / ●].</p> <p>V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel učiní akceptaci smlouvy či objednávky vůči Emitentovi na adresu [●]] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli na adresu [●] a ten ji následně předá Emitentovi].</p> <p>Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor.]</p>
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
Způsob splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●]
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších]

3. STATUS DLUHOPISŮ

Status Dluhopisů:	[Podřízené Dluhopisy / Nepodřízené Dluhopisy]
--------------------------	---

4. VÝNOSY

Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	
Nominální úroková sazba:	[● % p.a.]
Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise)	[●]
Výnosové období	[roční / pololetní / čtvrtletní / měsíční]
Den nároku na výplatu výnosu a datum, od kterého se úrok stává splatným (tj. Den výplaty úroků):	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]
Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení:	[ano / ne]. [Vlastník dluhopisu má právo požádat o splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu nejdříve [●].]

	[Poplatek za předčasné splacení se rovná: [●].]
Amortizované Dluhopisy	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

6. PLATBY

Finanční centrum:	[● / nepoužije se]
--------------------------	--------------------

10. ADMINISTRÁTOR

Administrátor:	[Emitent / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / nebyl ustanoven]
---	-----------------------

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu a Zákonem o dluhopisech. [Emitent bude Dluhopisy až do výše [●] nabízet všem druhům investorů bez omezení, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se] Emitent [bude]/[nebude] využívat služeb finančních zprostředkovatelů. [Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat [kontakt/objednávky] ve vztahu k potenciálním zájemcům o úpis a koupi Dluhopisu. / ●]
	Celkový veřejně nabízený objem	[●]
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.] / [Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky [v České republice,] [ve Velké Británii,] / [na Slovensku,] / [v Polsku] / [v Chorvatsku].]
	Země, kde byl příslušný základní prospekt oznámen	[●] / [nepoužije se]
1.2	Lhůta veřejné nabídky	[● / nepoužije se]
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	[Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovení Emitentem [nebo Administrátorem] a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před akceptací smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta [nebo Administrátora] a investora, nebo distančním způsobem, nebo konkludentně, zaplacením Emisního kurzu Dluhopisů.] / [●] / [nepoužije se]
1.3	Možnost snížení upisovaných částek	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá

		hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením]. / [●] / [nepoužije se].
1.4	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
1.5	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	[●]
1.6	Zveřejnění výsledků nabídky	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.europaproperty.org , v sekci Dluhopisy, nejpozději do [●]. / [●] / nepoužije se].
1.7	Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potenciálních investorů	[Emitent bude Dluhopisy nabízet všem druhům investorů bez omezení / nepoužije se]
	Č. tranše	<i>[Pokud je nabídka současně prováděna na trzích dvou nebo více zemí a pokud byla nebo je pro některé cenné papíry vyhrazena tranše, uveďte se taková tranše:]</i> [Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●] / nepoužije se]
	Č. série	[●] / [nepoužije se]
2.2	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●] / [nepoužije se].
3. Stanovení ceny		
3.1	Cena za nabízené Dluhopisy	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu] [●]; cena po [●]: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po [●] bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]. / nepoužije se]

3.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●] / nepoužije se]. [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]
4. Umístění a upisování		
4.1	Název a adresa koordinátora nabídky	[●] / [nepoužije se]
4.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	[●] / [nepoužije se]
4.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.	[●] / [nepoužije se]
4.4	Datum uzavření dohody o upsání	[●] / [nepoužije se]
5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
5.1	Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent [požádal]/[má v úmyslu požádat] o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. Žádost [směřovala]/ [bude směřovat] k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k [●] / nepoužije se]
	Země, v nichž je žádáno o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	[●] / [nepoužije se]
5.2	Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo	[●] / [Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.] / [nepoužije se]

	mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	
5.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
5.4	Emisní cena	[●] / [nepoužije se]
6. Doplňující údaje		
6.1	Poradci	[●] / [nepoužije se]
6.2	Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).]
6.3	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, kromě zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za zprostředkování zájemců o Dluhopisy odměňováni úplatou v maximální výši [●] % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů. / ●]
6.4	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k [[nákupu nemovitosti či podílu na nemovitosti, [●]] / [financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í [●]] / [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky Mateřské společnosti nebo společnosti ze skupiny Mateřské společnosti, přičemž k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude Mateřská společnost nebo společnost ze skupiny Mateřské společnosti investovat] / [splacení dříve vydaných dluhopisových emisí]].</p> <p>[Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●]. Náklady na distribuci budou činit cca [●]. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●]</p>

6.5	Údaje 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 uvedených péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]
------------	--	--

7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
7.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost Europa Investment Property CZ a.s. dne [●]</p> <p>.....</p> <p>Jméno: [●]</p> <p>Funkce: [●]</p>
7.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].

VI. ZDANĚNÍ

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů Emitent doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny. Daňový režim se řídí vnitrostátními zákony a závaznými mezinárodními smlouvami platnými v České republice, na Slovensku, ve Velké Británii, v Polsku a Chorvatsku.

1. Česká republika

1.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze ZDP k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou 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.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li Vlastníkem dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníckým osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnícké osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

1.2 Fyzické osoby

(a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % případně zvýšené o solidární zvýšení daně. Solidární zvýšení daně činí pro rok 2020 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení. Hranice pro uplatnění solidárního zvýšení daně je tedy pro rok 2020 částka 1.672.080 Kč. 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.

Věcná osvobození příjmu z prodeje u fyzických osob

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

(b) Srážková daň

Úrokový výnos Vlastníka dluhopisů je zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

(c) Fikce daňového rezidentství

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

1.3 Právnícké osoby

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhajícími alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty

daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právnických osob sazbou daně ve výši 19 %.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentem realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2020). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

1.4 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

(a) Obecný princip

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2020).

(b) Zpětný prodej – fyzické osoby

V případě zpětného prodeje dluhopisů vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, emitentovi, který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném prodeji mezi cenou zpětného prodeje dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění v samostatném základu daně srážkovou daní ve výši 15%.

(c) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

2. Slovenská republika

Následující shrnutí zdaňování na Slovensku vychází ze slovenského zákona č. 595/2003 Zb., o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dani z příjmu**“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vypracování tohoto Základního prospektu. Všechny níže uvedené informace se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech po datu tohoto Základního prospektu. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu v oblasti zdaňování Dluhopisů bude Emitent postupovat podle nového režimu a nikoli podle režimu uvedeného níže.

2.1 Zdaňování výnosů z Dluhopisů na Slovensku

Daňový rezident – fyzická osoba

Výnos z Dluhopisů plynoucí poplatníkovi s neomezenou daňovou povinností na Slovensku (dále jen „Daňový rezident“) – fyzické osobě podléhá srážkové dani se sazbou 19 %. Sazba činí 35 % v případě poplatníka nesmluvního státu, tj. fyzické osoby, která nemá trvalý pobyt, nebo právnická osoba, která nemá sídlo ve státě uvedeném v seznamu státu uveřejněném na webovém portálu Ministerstva financí Slovenské republiky (dále jen „**Poplatník nesmluvního státu**“) nebo pokud plátce příjmu neumí prokázat konečného příjemce vypláceného příjmu. Srážku je povinen provést plátce daně při úhradě výnosu. Daňová povinnost ve vztahu k výnosům z Dluhopisů je splněná okamžikem sražení srážkové daně. Pokud úrokové výnosy z Dluhopisů plynou poplatníkovi ze zdrojů v zahraničí, zahrne je do svého základu daně podle § 7 Zákona o dani z příjmu. Daňovou povinnost z těchto příjmů vyrovná poplatník osobně v rámci daňového přiznání.

Daňový rezident – právnická osoba

Daňový rezident – právnická osoba, kromě zvláštního subjektu (např. nadace, občanské sdružení, obec, Národní banka Slovenska), zahrnuje výnosy z Dluhopisů do svého základu daně a zdaňuje sazbou 21 %.

Daňový nerezident

Výnosy z Dluhopisů poplatníka s omezenou daňovou povinností na Slovensku (dále jen „**Daňový nerezident**“) se nepovažují za příjem ze zdrojů na území Slovenské republiky. Podléhají zdanění na Slovensku, jen pokud náleží ke stálé provozovně na Slovensku.

Stálá provozovna Daňového nerezidenta na Slovensku

Výnosy z Dluhopisů, které náleží ke stálé provozovně Daňového nerezidenta na Slovensku, jsou příjmem ze zdrojů na území Slovenské republiky. Tyto výnosy se zahrnují do základu daně této stálé provozovny a výsledný základ daně vypočítaný v rámci daňového přiznání podléhá dani z příjmů v sazbě 21 % pro právnické osoby, nebo 19 % / 25 % pro fyzické osoby.

V případě stálé provozovny Daňového nerezidenta, který není poplatníkem členského státu EU nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě výnosů srazit zabezpečení daně ve výši 19 % z peněžního plnění, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak. Pokud by subjekt, kterému jsou vypláceny výše uvedené výnosy byl tzv. poplatníkem nesmluvního státu, tj. fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt, nebo Poplatník nesmluvního státu, nebo pokud plátce příjmu není schopen prokázat konečného příjemce vypláceného příjmu, uplatní se sazba daně 35 %. Plátce příjmu nebude povinen srazit zabezpečení daně, pokud Daňový nerezident předloží plátci potvrzení od slovenského správce daně, že platí zálohy na daň.

Suma zabezpečení daně se považuje za zálohu na daň. Správce daně může rozhodnout, že daňová povinnost poplatníka je splněná, pokud tento poplatník nepodá daňové přiznání.

2.2 Zdaňování příjmů z prodeje Dluhopisů na Slovensku

Daňový rezident – fyzická osoba

Příjmy z převodu Dluhopisů (tj. rozdíl mezi příjmem z prodeje Dluhopisů a kupní cenou prokazatelně zaplacenou za Dluhopis) se zahrnují mezi tzv. Ostatní příjmy Daňového rezidenta – fyzické osoby a zahrnují se do základu daně z příjmu tohoto poplatníka. Na základ daně Daňového rezidenta – fyzické osoby se v závislosti od výše tohoto základu uplatňuje progresivní daňová sazba ve výši 19 % a 25 %, příjmy z převodu cenných papírů podléhají 14% odvodu zdravotní pojišťovně.

V závislosti na ostatních příjmech zahrnovaných do základu daně tohoto poplatníka je možné uplatnit osvobození do výše 500 euro v rámci jednoho zdaňovacího období. Pokud příjmy, u kterých je možné uplatnit uvedené osvobození kumulativně přesáhnou částku 500 euro, do základu daně se zahrnou jen příjmy nad tuto částku. Ztráta, která vznikne v důsledku převodu Dluhopisů za nižší než vstupní cenu všeobecně není daňově uznatelná s výjimkou specifických případů definovaných v Zákone o dani z příjmů. V případě, pokud jsou Dluhopisy určeny k obchodování na regulovaném trhu a fyzická osoba jich bude držet déle než 1 rok, příjmy z jejich převodu jsou osvobozeny od daně.

Daňový rezident – právnická osoba

Daňový rezident – právnická osoba zahrnuje příjmy z převodu Dluhopisů do základu daně a zdaňuje sazbou 21 %. Ztráta, která vznikne v důsledku převodu Dluhopisů za nižší než vstupní cenu všeobecně není daňově uznatelná s výjimkou specifických případů definovaných v Zákone o dani z příjmů.

Daňový nerezident

Příjmy z prodeje Dluhopisů (tj. rozdíl mezi příjmem z prodeje Dluhopisů a kupní cenou prokazatelně zaplacenou za Dluhopis) jsou příjmem ze zdrojů na území Slovenské republiky jen, pokud jde o příjmy z úhrad od Daňových rezidentů nebo od stálých provozoven Daňových nerezidentů na Slovensku a za předpokladu, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění neurčí jinak.

Pokud Daňový nerezident není poplatníkem členského státu EU nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, je Daňový rezident nebo stálá provozovna Daňového nerezidenta na Slovensku vyplácející příslušný příjem povinná srazit zabezpečení daně ve výši 19 % (35 % v případě Poplatníka nesmluvního státu nebo pokud plátce příjmu neumí prokázat konečného příjemce vypláčeného příjmu) z peněžního plnění. Zabezpečení daně nebude nutné srazit, pokud Daňový nerezident předloží vyplácející osobě potvrzení od slovenského správce daně, že platí zálohy na daň.

Suma zabezpečení daně se považuje za zálohu na daň. Správce daně může rozhodnout, že daňová povinnost poplatníka je splněná, pokud tento poplatník nepodá daňové přiznání.

Stálá provozovna Daňového nerezidenta na Slovensku

Příjmy z převodu Dluhopisů, které náleží stálé provozovně Daňového nerezidenta na Slovensku, jsou příjmem ze zdrojů na území Slovenské republiky. Tyto výnosy se zahrnují do základu dane této stálé provozovny a výsledný základ daně zjištěný z daňového přiznání podléhá dani z příjmů v příslušné sazbě 21 % pro právnické osoby, nebo 19 % / 25 % pro fyzické osoby. Ztráta, která vznikne v důsledku převodu Dluhopisů za nižší než vstupní cenu všeobecně není daňově uznatelná, s určitými výjimkami definovanými v Zákone o dani z příjmů, například ve vztahu k poplatníkům, kteří vykonávají obchodování s cennými papíry.

V případě stálé provozovny Daňového nerezidenta, který není poplatníkem členského státu EU nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, je Daňový rezident nebo stálá provozovna Daňového nerezidenta na Slovensku vyplácející příslušný příjem povinen srazit zabezpečení daně ve výši 19 % (35 % v případě Poplatníka nesmluvního státu nebo pokud plátce příjmu neumí prokázat konečného

příjemce vyplácaného příjmu) z peněžního plnění. Zabezpečení daně nebude nutné srazit, pokud Daňový nerezident předloží vyplácející osobě potvrzení od slovenského správce daně, že platí zálohy na daň.

3. Velká Británie

3.1 Zdaňování úrokových příjmů z Dluhopisů

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů právnickým osobám se ve Velké Británii zdaňují sazbou daně ve výši 19 %. Daň se vyčíslí v rámci daňového přiznání k dani z příjmu, které právnické osoby podávají jedenkrát ročně.

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů fyzickým osobám ve Velké Británii se zdaňují sazbou daně ve výši 20 % u příjmu do 45000 GBP ročně, a sazbou daně ve výši 40 % u příjmu nad 45000 GBP ročně.

Emitent je vůči českému správci daně odpovědný za provádění srážek daně u zdroje. Srážkovou daň ve výši 15 %, která je platná pro úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů v České republice, však nesrazí a neodvede, protože fyzické osoby platí na základě smlouvy o zamezení dvojího zdanění s Velkou Británií daň z úrokových příjmů z Dluhopisů pouze ve státě, ve kterém jsou daňovými rezidenty, tj. ve Velké Británii. Poplatník daně je povinen podat jedenkrát ročně daňové přiznání, ve kterém daň z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisů vyčíslí a následně odvede.

V případě daňových nerezidentů Velké Británie se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění.

3.2 Zdaňování příjmů z prodeje Dluhopisů

Rozdíl mezi prodejní a pořizovací cenou Dluhopisů podléhá zdanění jako kapitálové výnosy. Kapitálové výnosy se daní ve dvou pásmech, a to 10 % a 20 %. Výše zdanění se odvíjí od výše ročních zdanitelných příjmů a zdanitelných kapitálových zisků.

Jestliže suma těchto dvou čísel je nižší než 37 500 GBP (50 000 GBP bez osobního příspěvku) je výše daně z kapitálového zisku 10%. V případě, že suma těchto dvou čísel přinese vyšší daňový limit, zaplatí se základní sazba 10% na část až do hranice 37 500 GBP (50 000 GBP) a zvýšenou sazbu 20% na zbytek.

- Roční daňově osvobozený příspěvek na CGT (Capital Gain Tax = daň z kapitálových výnosů) – **12 000 GBP**
- Osobní příspěvek bez daně – **12 500 GBP**

12 000 GBP (roční daňově osvobozený příspěvek na CGT)	<= 37 500 GBP	>37 500 GBP
0 %	10 %	20 %

Kompletní daňovou problematiku je nutné konzultovat s daňovými poradci ve Velké Británii.

4. Polsko

4.1 Zdaňování úrokových příjmů z Dluhopisů

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů právnickým osobám se v Polsku zdaňují sazbou daně ve výši 19 %. Daň se vyčíslí v rámci daňového přiznání k dani z příjmu, které právnické osoby podávají jedenkrát ročně.

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů fyzickým osobám v Polsku jsou považovány za kapitálové příjmy a zdaňují se paušální sazbou daně ve výši 19 %. Nekumulují se s obecnými příjmy, na které se vztahuje progresivní daňová sazba.

Emitent je vůči českému správci daně odpovědný za provádění srážek daně u zdroje. Srážkovou daň ve výši 15 %, která je platná pro úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů v České republice, však nesrazí a neodvede, protože fyzické osoby platí na základě smlouvy o zamezení dvojího zdanění s Polskem daň z úrokových příjmů z Dluhopisů pouze ve státě, ve kterém jsou daňovými rezidenty, tj. v Polsku. Poplatník daně je povinen podat jedenkrát ročně daňové přiznání, ve kterém daň z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisů vyčíslí a následně odvede.

V případě daňových nerezidentů Polska se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění.

4.2 Zdaňování příjmů z prodeje Dluhopisů

Rozdíl mezi prodejní cenou a pořizovací cenou Dluhopisů podléhá zdanění jako kapitálové výnosy. Fyzické osoby zahrnují tyto výnosy do ročního daňového přiznání a zdaňují sazbou 19 %.

Právnické osoby zdaňují výnosy z převodů Dluhopisů sazbou daně z příjmu právnických osob 19 %, přičemž náklady spojené s pořízením Dluhopisů jsou daňově uznatelné v okamžiku vypořádání prodeje Dluhopisů.

Kompletní daňovou problematiku je nutné konzultovat s daňovými poradci v Polsku.

5. Chorvatsko

5.1 Zdaňování úrokových příjmů z Dluhopisů

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů právnickým osobám se v Chorvatsku zdaňují sazbou daně ve výši 18 %. Daň se vyčíslí v rámci daňového přiznání k dani z příjmu, které právnické osoby podávají jedenkrát ročně.

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů fyzickým osobám v Chorvatsku jsou osvobozené od daně.

Emitent je vůči českému správci daně odpovědný za provádění srážek daně u zdroje. Srážkovou daň ve výši 15 %, která je platná pro úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů v České republice, však nesrazí a neodvede, protože fyzické osoby platí na základě smlouvy o zamezení dvojího zdanění s Chorvatskem daň z úrokových příjmů z Dluhopisů pouze ve státě, ve kterém jsou daňovými rezidenty, tj. v Chorvatsku.

V případě daňových nerezidentů Chorvatska se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění.

5.2 Zdaňování příjmů z prodeje Dluhopisů

Rozdíl mezi prodejní cenou a pořizovací cenou Dluhopisů podléhá zdanění jako příjem z kapitálových výnosů. Fyzické osoby zahrnují tento příjem do ročního daňového přiznání a zdaňují sazbou 12 %. Od daně z příjmu je osvobozen zisk z prodeje Dluhopisů po uplynutí 4 let od data nákupu Dluhopisů.

Právnícké osoby zdaňují zisk z převodů Dluhopisů sazbou daně z příjmu právnických osob 18 %, přičemž náklady spojené s pořízením Dluhopisů jsou daňově uznatelné v okamžiku vypořádání prodeje Dluhopisů.

Kompletní daňovou problematiku je nutné konzultovat s daňovými poradci v Chorvatsku

Emitent je vůči českému správci daně odpovědný za provádění srážek daně u zdroje. Srážkovou daň ve výši 15 %, která je platná pro úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů v České republice, však nesrazí a neodvede, protože fyzické osoby platí na základě smlouvy o zamezení dvojího zdanění s Chorvatskem daň z úrokových příjmů z Dluhopisů pouze ve státě, ve kterém jsou daňovými rezidenty, tj. v Chorvatsku.

V případě daňových nerezidentů Chorvatska se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění. Kompletní daňovou problematiku je nutné konzultovat s daňovými poradci v Chorvatsku.

VII. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

1. Historické finanční údaje

1.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední dva finanční roky

Emitent vznikl dne 14. 11. 2017, Emitent pravidelně po skončení účetního období vyhotovuje finanční výkazy. Součástí tohoto základního prospektu jsou finanční výkazy za poslední dvě účetní období, tj. za rok 2019 a 2018.

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditovaných účetních závěrek Emitenta za příslušná období. Vyhotovené účetní závěrky jsou vypracované v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy Emitenta	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA CELKEM	293 140	60 555
<i>Stálá aktiva</i>	<i>50 731</i>	<i>-</i>
Dlouhodobý hmotný majetek	141	-
Dlouhodobý finanční majetek	50 590	-
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>242 409</i>	<i>60 555</i>
Zásoby	-	-
Pohledávky	232 836	46 817
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	232 836	46 817
Peněžní prostředky	9 573	13 738
<i>Časové rozlišení aktiv</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
PASIVA CELKEM	293 140	60 555
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>75 573</i>	<i>1 004</i>
Základní kapitál	22 000	2 000
Ážio a kapitálové fondy	50 047	-
Výsledek hospodaření minulých let	-996	12
Výsledek hospodaření běžného účetního období	4 522	-1 008
<i>Cizí zdroje</i>	<i>217 341</i>	<i>59 551</i>
Závazky	217 341	59 551
Dlouhodobé závazky	193 830	58 150
Krátkodobé závazky	23 511	1 401
<i>Časové rozlišení pasiv</i>	<i>226</i>	<i>-</i>

Výkaz zisku a ztráty	1.1.2019 – 31.12.2019	1.1.2018 – 31.12.2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	13 914	30
Tržby za prodej zboží	-	-
Výkonová spotřeba	3 552	108
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-	-
Aktivace (-)	-	-
Osobní náklady	2 656	46
Úpravy hodnot v provozní oblasti	26	-
Ostatní provozní výnosy	275	-
Ostatní provozní náklady	317	4
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	7 638	-128
Výnosové úroky a podobné výnosy	10 262	593
Nákladové úroky a podobné náklady	12 324	1 839
Ostatní finanční výnosy	736	430
Ostatní finanční náklady	713	1
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-2 039	-817
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>	5 599	-945
Daň z příjmů	1 077	63
<i>Výsledek hospodaření po zdanění</i>	4 522	-1 008
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	-	-
Výsledek hospodaření za účetní období	4 522	-1 053

Výkaz o peněžních tocích	1.1.2019 – 31.12.2019	1.1.2018 – 31.12.2018
Stav peněžních prostředků peněžních ekvivalentů na začátku úč. Období	13 738	3
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-35 378	-216
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-124 467	-44 199
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	155 680	58 150
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-4 165	13 735
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	9 573	13 738

Auditované účetní závěrky za rok 2018 a 2019 jsou do tohoto prospektu zahrnuty odkazem.

1.2 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

1.3 Účetní standardy

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období byly auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy České republiky. Emitent při sestavení účetních závěrek používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.4 Změna účetního rámce

Emitent prohlašuje, že ověřené historické údaje za rok 2019 jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, který bude mít zveřejněná účetní závěrka Emitenta za rok 2020. Emitent neplánuje změnu rámce účetních standardů.

1.5 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje obsahují rozvahu, výkaz zisku a ztráty, výkaz peněžních toků a přílohu k účetní závěrce.

1.6 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitentovi dle § 22aa odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevznikla povinnost vyhotovit konsolidovanou roční účetní závěrku. Emitent není povinen vyhotovit konsolidovanou roční účetní závěrku, protože není nejvyšší entita ve skupině a zároveň splňuje podmínky v § 22aa odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Konsolidovanou účetní závěrku sestavuje společnost PREMIOT GROUP LTD., se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 410, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, zapsaná v Registru společností pro Anglii a Wales pod reg. č. 09657646.

1.7 Stáří finančních údajů

Emitent prohlašuje, že rozvahový den posledního roku, pro který byly finanční údaje ověřeny, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

2. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

3. Ověření historických ročních finančních údajů

3.1 Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2018, uvedené v Základním prospektu, byly ověřeny Ing. Martinou Kotrčovou, auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění KA ČR 1311, se sídlem Přemyslovská 40, Praha 3 - Žižkov, (dále jen „**Auditor 1**“).

Auditor 1 ověřil účetní závěrku Emitenta za rok 2018 s výrokem:

„Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Europa Investment Property CZ a.s. k 31.12.2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy“.

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2019, uvedené v Základním prospektu, byly ověřeny Ing. Ondřejem Krátkým, auditorem odpovědným za audit, na jehož základě byla zpracována zpráva nezávislého auditora, číslo oprávnění KA ČR 2437, ze společnosti kratkyaudit s.r.o. se sídlem K nádraží 225, 664 59 Telnice, (dále jen „**Auditor 2**“).

Auditor 2 ověřil účetní závěrku Emitenta za rok 2019 s výrokem:

„Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2019, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy“.

Emitent prohlašuje, že výroky Auditora 1 a Auditora 2 k účetním závěrkám uvedeným v tomto Základním prospektu a účetní závěrky samotné, jsou do tohoto Základního prospektu uvedeny v té podobě, v jaké byly v souladu s požadavky ustanovení § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněny.

3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

3.3 Zdroje neověřených údajů

Zdroje neověřených údajů nejsou.

4. Správní, soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

5. Významná změna finanční pozice Emitenta

Od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka, nedošlo ke změně finanční pozice Skupiny, vyjma emisí dluhopisů uvedených v *Kapitole III., část 4.2.1 Nedávné události specifické pro Emitenta*, tohoto Základního prospektu.

6. Doplnující údaje

6.1 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 22.000.000 Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál Emitenta je rozvržen celkem na 22.000 ks kmenových akcií na jméno, vydaných v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000 Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Převoditelnost akcií Emitenta není omezena. K datu Základního prospektu byl celý základní kapitál splacen.

6.2 Stanovy

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22998, IČ 066 00 204. Zemí registrace je Česká republika.

Emitent byl založen za účelem tvorby zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Jiné cíle nebo účely nejsou ve stanovách uvedeny. Předmětem podnikání je podle Článku 3 Stanov Emitenta (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a prostor sloužících k podnikání.

VIII. VÝZNAMNÉ SMLOUVY A DOSTUPNÉ DOKUMENTY

1. Shrnutí významných smluv

Emitent má k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřené následující smlouvy, které považuje za významné a které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoliv člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi Emitentem a:	Předmět smlouvy a stav k datu Základního prospektu
Smlouva o poskytnutí úvěru:	01.08.2018	Europa Property Investment Co. LTD (dlužník)*	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Úvěrový rámec: 80 000 000 CZK - Splatnost: 01.08.2023 - Skutečně čerpáno: 66 750 935,70 CZK - Úrok: 12 %
Smlouva o poskytnutí úvěru:	01.06.2018	Premiot Group, a.s. (dlužník)*	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Úvěrový rámec: 60 000 000,- CZK - Splatnost: 31.12.2023 - Skutečně čerpáno: 50 082 414 CZK - Úrok: 12 %
Smlouva o poskytnutí úvěru:	29.07.2019	Remdiox Capital Group LTD (dlužník) 7 Whitechapel Road, Office 406, E11DU Londýn, registrovaná ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku, reg. č. 09895517. Konečnou ovládající osobou společnosti Remdiox Capital Group LTD je pan Ondrej Spodniak. Předmět činnosti: investiční činnost (development a akvizice nemovitostí)	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Úvěrový rámec: 400 000 000 HUF (31 304 000 CZK) - Splatnost: 29.07.2025 - Skutečně čerpáno: 3 981 000 CZK - Úrok: 12 %
Smlouva o poskytnutí úvěru:	29.04.2019	DAM REMDOX CAPITAL INC. (dlužník), New Castle, Silverside Road 501, 19809 Wilmington, registrovaná ve Spojených státech amerických, reg. č. 4963598. Konečnou ovládající osobou společnosti DAM REMDOX CAPITAL je pan Ondrej Spodniak. Předmět činnosti: investiční činnost	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností Remdiox Capital Group LTD. - Úvěrový rámec: 90 000 000 CZK - Splatnost: 29.04.2024 - Skutečně čerpáno: 37 590 156,30 CZK - Úrok: 12 %

		(development a akvizice nemovitostí)	
Smlouva o poskytnutí úvěru:	15.02.2019	Europa Investment Property HU Kft. (dlužník)*	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Úvěrový rámec: 2 500 000 EUR - Splatnost: 15.02.2024 - Skutečně čerpáno: 44 701 144,95 CZK - Úrok: 12,5 %
Smlouva o poskytnutí úvěrů:	03.01.2019	<p>Cromwell&Dittmann Co.LTD. (dlužník)</p> <p>7 Whitechapel Road, Office 406, E11DU Londýn, registrovaná ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska, reg. č. 09887041.</p> <p>Konečnou ovládající osobou společnosti Cromwell&Dittmann Co. LTD. je pan Ondrej Spodniak.</p> <p>Předmět činnosti: investiční činnost (development a akvizice nemovitostí)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Úvěrový rámec: 20 000 000 CZK - Splatnost: 02.01.2024 - Skutečně čerpáno: 3 976 000,- CZK - Úrok: 12 %
Smlouva o poskytnutí úvěru	01.02.2019	<p>Cromwell&Dittmann Co.LTD. (věřitel)</p> <p>Identifikace a předmět činnosti viz předchozí řádek tabulky.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nezajištěný úvěr - Úvěrový rámec: 16 000 000 CZK - Splatnost: 31.12.2023 - Skutečně čerpáno: 15 345 480,15 CZK - Úrok: 3 %
Smlouva o poskytnutí úvěru	30.09.2019	Apartments Harrachov s.r.o. (dlužník)*	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Výše úvěru: 500.000 Kč - Splatnost: 1.11.2020 - Úrok: 0 %
Smlouva o poskytnutí úvěru	31.12.2019	<p>Hotel Karolína, s.r.o. (dlužník)*</p> <p>Nový Svět 101, 512 46 Harrachov IČ 259 67 045</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Úvěr zajištěný směnkou avalovanou společností DAM REMDOX CAPITAL INC. - Výše úvěru: 1.550.000 - Splatnost: 1.11.2020 - Úrok: 0 %

* Společnosti, které jsou pro účely tohoto Základního prospektu zahrnuty do Skupiny.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že Emitent poskytl k datu Základního prospektu zápůjčky ve Skupině ve výši 163.584.494,60 Kč a mimo Skupinu ve výši 45.547.156,30 Kč. Zároveň eviduje Emitent na základě úvěrové smlouvy se společností Cromwell&Dittmann Co. LTD závazek ve výši 15.345.480,14 Kč.

2. Dostupné dokumenty

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách www.europaproperty.org podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Aktuální stanovy Emitenta
- Auditovaná účetní závěrka za rok 2018
- Auditovaná účetní závěrka za rok 2019

IX. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu:

Dokument	Odkaz	Rozsah
Účetní závěrka k 31.12.2018, auditovaná, jako součást Výroční zprávy za rok 2018	https://www.europaproperty.org/wp-content/uploads/2020/01/EIP_Vyrocní_zprava_2018.pdf	Str. 4 až 19 (Zpráva auditora vč. účetních výkazů a Přílohy k účetní závěrce)
Účetní závěrka k 31.12.2019, auditovaná, jako součást Výroční zprávy za rok 2019	https://www.europaproperty.org/wp-content/uploads/2020/05/V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD_zpr%C3%A1va_EIP_2019.pdf	Od str. 37 do konce (Zpráva auditora vč. účetních výkazů a Přílohy k účetní závěrce)

Části výše uvedených dokumentů, které do Základního prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Základního prospektu.

ADRESY

EMITENT

**Europa Investment Property CZ a.s.
Jindřišská 901/5
110 00 Praha 1**

AUDITOR

**kratkyaudit s.r.o.
K nádraží 225
664 59 Telnice**