

EUROPA INVESTMENT PROPERTY CZ A.S.**ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISŮ****Dluhopisový program****v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,- CZK,****s dobou trvání programu 10 let**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti Europa Investment Property CZ a.s. sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod 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 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let. Dluhopisový program je druhým dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2019.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“) a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení**“). Dluhopisy dle tohoto Základního prospektu budou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce anebo pro přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Emisní dodatek**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), jakož i další informace 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 Emisní dodatek tvořil konečné podmínky nabídky.

V 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 nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole „Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů“ v tomto Základním prospektu.

Emitent bude tento Základní prospekt průběžně aktualizovat, a to formou dodatků k Základnímu prospektu (dále jen „**Dodatek k Základnímu prospektu**“) v rámci probíhající veřejné nabídky nebo před zahájením obchodování na regulovaném trhu ve smyslu a v souladu s § 36j ZPKT. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky (dále také jen „**ČNB**“) a uveřejněn tak, aby každá Emise byla nabízena anebo obchodována na regulovaném trhu na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky je v souladu s §36i ZPKT tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho uveřejnění za předpokladu jeho řádné aktualizace (viz shora).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím představenstva Emitenta dne 21.5.2019. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2019/055837/CNB/570 ze dne 23.5.2019, které nabylo právní moci dne 28.5.2019. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Informace uvedené v Základním prospektu jsou aktuální pouze k tomuto dni. Dojde-li po schválení Základního prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů nebo před zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně některé skutečnosti uvedené v tomto Základním prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Základnímu prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise, či jiných dostupných informací.

Základní prospekt, Dodatky k Základnímu prospektu, Emisní dodatky, jakož i všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu 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, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy, a považuje je za významné, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu „Rizikové faktory“.

Upozornění: Je-li v hranatých závorkách ve Shrnutí prospektu níže uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Symbol lomítka („/“) pak odděluje varianty těchto údajů před a za lomítkem. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „•“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.

OBSAH

1	Shrnutí	4
2	Rizikové faktory	15
2.1	Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta	15
2.2	Rizikové faktory týkající se Dluhopisů	23
3	Důležitá upozornění	28
4	Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce	31
4.1	Právní předpisy, podle kterých byly Dluhopisy vytvořeny	31
4.2	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům	31
4.3	Popis dalších práv spojených s Dluhopisy a nabídkou	31
4.4	Omezení týkající se prodeje Dluhopisů	33
5	Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů	34
6	Vzor emisního dodatku - konečných podmínek emise a doplňku dluhopisového programu	59
7	Odpovědné osoby	66
7.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním rospětu a prohlášení Emitenta	66
8	Oprávnění auditoři	67
9	Zájem osob zúčastněných na Emisi	67
10	Důvody nabídky a použití výnosů	67
11	Údaje o Emitentovi	68
11.1	Historie a vývoj Emitenta	68
11.2	Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta	68
11.3	Investice	68
11.4	Přehled podnikání Emitenta	69
11.5	Organizační struktura Emitenta	72
11.6	Informace o trendech	72
11.7	Prognózy nebo odhady zisku	74
11.8	Správní, řídicí a dozorní orgány	74
11.9	Hlavní akcionář	75
11.10	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	75
11.11	Doplňující údaje	78
11.12	Významné smlouvy	78
11.13	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu	78
11.14	Zveřejněné dokumenty	79
12	Zdanění a devizová regulace v České republice	80
12.1	Zdanění v České republice	80
12.2	Devizová regulace v České republice	82
13	Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi	83
13.1	Vymáhání nároků v České republice	83
14	Účetní výkazy	86
14.1	Auditovaná účetní závěrka za období 14. listopadu 2017 až 31. prosince 2017	87

1 Shrnutí

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	Upozornění	a) Emitent tímto v souladu s ustanovením § 36 odst. 5 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upozorňuje, že: i. Shrnutí prospektu v této kapitole 1 tohoto prospektu (dále jen „Shrnutí“) představuje úvod k prospektu a jako takové by mělo být chápáno. ii. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek tedy jako Základní prospekt ve znění jeho případných dodatků spolu s Doplnkem dluhopisového programu, resp. Emisním dodatkem pro Emisi obsahujícím konečné podmínky nabídky. iii. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. iv. Osoba, která vyhotovila Shrnutí včetně jeho případného překladu, je odpovědná za správnost údajů ve Shrnutí pouze v případě, že je Shrnutí zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které pomáhají investorům při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
A.2	Souhlas Emitenta pro použití prospektu finančními zprostředkovateli	Nepoužije se. Emitent souhlas s použitím prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

Oddíl B. Emitent		
B.1	Právní a obchodní název Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost Europa Investment Property CZ a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a sídlí na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1. Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku pod IČ: 06600204. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech). V oblasti daňové se řídí 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. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění. Pokud jde o činnost Emitenta spočívající v akvizici nemovitostí

		může být pro emitenta rozhodná 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. Zemí registrace Emitenta je Česká republika.
B.4b	Popis veškerých známých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice a Maďarsku, kde Emitent jako investor a vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor v České republice a Maďarsku. Na realitním trhu panuje i v současné době trend převisu poptávky nad nabídkou nemovitostí, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes opatření ČNB trvá nebo snižená míra výstavby ve velkých městech. Ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech, rostou však i ceny nemovitostí v menších obcích. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 vysoko nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Nabídka a poptávka po pronájmech se liší podle lokality, nabídka nad poptávkou převažuje ve velkých městech, především v Praze. Cena nájemního bydlení i nadále stoupá, zajímavou příležitostí zůstávají i výnosy z kancelářských, resp. jiných než rezidenčních nemovitostí. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly v ČR v celé první polovině roku 2018, přičemž tento trend pokračoval i ve druhé polovině roku 2018, i když v menší míře, což bylo způsobeno mimo jiné novým doporučením ČNB omezujícím dostupnost hypoték. Lze předpokládat, že bude tato tendence pokračovat i v roce 2019. Tempo růstu cen bytů ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů. Budoucí cenový vývoj bude záviset zejména na očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby. I když lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí i pronájmů, i nadále sektor zůstává zajímavou investiční příležitostí.¹ Vývoj cen v Maďarsku je v mnohých ohledech podobný ČR, 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.²

¹ Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu).

² Vybrané údaje byly převzaty od Magyar Nemzeti Bank z její Housing market Report (dostupné na stránkách <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-november-en.pdf>)

B. 5	Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině	Jediným akcionářem Emitenta je společnost Premiot Group, a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 04405030. Emitent je na rozhodnutích jediného akcionáře zásadním způsobem závislý. Jediným akcionářem společnosti Premiot Group, a.s. je společnost PREMIOT GROUP LTD sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 410, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Registrační číslo: 09657646. Jediným společníkem společnosti PREMIOT GROUP LTD je pan Ondrej Spodniak LL.M. Emitent je vlastníkem 100% obchodního podílu ve společnosti Europa Investment Property HU Kft., sídlem 1047 Budapest, Baross utca 75-77, IČ: 01-09-337140. Pan Ondrej Spodniak LL.M. je dále jediným společníkem společnosti EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 406, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Registrační číslo: 10996093. Společnost Premiot Group, a.s. je jediným společníkem společností Březí BV15, s.r.o., IČ: 06038140, Na Doubkové 2, s.r.o., IČ: 06038034, Premium Data Systems s.r.o., IČ: 06848338, Premiot Finance For Your Business s.r.o., IČ: 07719868 a Premiot Hungary & Partners Kft. ev. č. 25549753241.																														
B. 9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku nevyhotovil.																														
B. 10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se. Zpráva auditora Ing. Martiny Kotrčové, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Přemyslovská 1925/40, 130 00 Praha, IČ: 48100137, o historických finančních údajích za období od 14. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a zpráva auditora Ing. Martiny Kotrčové, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Přemyslovská 1925/40, 130 00 Praha, IČ: 48100137, o historických finančních údajích za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 byla s výrokem „bez výhrad“.																														
B.12	Vybrané historické finanční údaje	V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v individuální auditované účetní závěrce za období od 14. listopadu 2017 (tedy od data vzniku Emitenta) do 31.12.2017 a v auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018. Účetní závěrka je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Výkaz o finanční situaci (rozvaha) – vybrané údaje v Kč <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th><th>K 31.12.2017</th><th>K 31.12.2018</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pohledávky za upsaný základní kapitál</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Stálá aktiva</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td><td>2.002.540</td><td>60.555.000</td></tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td><td>2.002.540</td><td>60.555.000</td></tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td><td>1.978.540</td><td>1.004.000</td></tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td><td>24.000</td><td>59.551.000</td></tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td><td>2.002.540</td><td>60.555.000</td></tr> </tbody> </table> Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v Kč <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th><th>K 31.12.2017</th><th>K 31.12.2018</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Služby</td><td>9.960</td><td>108.000</td></tr> </tbody> </table>	Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	Stálá aktiva	0	0	Oběžná aktiva	2.002.540	60.555.000	AKTIVA CELKEM	2.002.540	60.555.000	Vlastní kapitál	1.978.540	1.004.000	Cizí zdroje	24.000	59.551.000	PASIVA CELKEM	2.002.540	60.555.000	Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018	Služby	9.960	108.000
Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018																														
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0																														
Stálá aktiva	0	0																														
Oběžná aktiva	2.002.540	60.555.000																														
AKTIVA CELKEM	2.002.540	60.555.000																														
Vlastní kapitál	1.978.540	1.004.000																														
Cizí zdroje	24.000	59.551.000																														
PASIVA CELKEM	2.002.540	60.555.000																														
Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018																														
Služby	9.960	108.000																														

Daně a poplatky	11.000	4.000
Nákladové úroky a podobné náklady	500	1.839.000
Provozní výsledek hospodaření	-20.960	-128.000
Celkový výsledek hospodaření po zdanění	- 21.460	-1.008.000

Peněžní toky – vybrané údaje v Kč

Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	0	2.540
Stav peněžních prostředků na konci účetního období	2.540	13.738.000
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 1.997.460	-216.000
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0	-44.199.000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	2.000.000	58.150.000

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2018, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2018, do data tohoto prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

Za významnou změnu s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta lze považovat skutečnost, že Emitent v letech 2018 a 2019 pro účely financování svých podnikatelských aktivit emitoval a upsal 3 emise v rámci dluhopisového programu z roku 2018 o celkové maximální hodnotě dluhopisů 500 milionů Kč: 1. emisi dluhopisů úročených 7 % p. a. splatnost 30.4.2023, celkový objem 50.000.000 Kč (tato emise je upsána v objemu 1,8 milionu), všechny tyto dluhopisy byly upsány do 31.12.2018; 2. emisi dluhopisů úročených 9,2 % p. a. splatnost 30.12.2020, celkový objem 50.000.000 Kč (tato emise je upsána v objemu 49,65 milionu), ode dne 1.1.2019 byly upsány dluhopisy v objemu 200.000 Kč; a 3. emisi dluhopisů úročených 9,2 % p. a. splatnost 31.12.2021, celkový objem 100.000.000 Kč (tato emise je upsána v objemu 25,9 milionu), ode dne 1.1.2019 byly upsány dluhopisy v objemu 19 milionu. Shora uvedené prostředky využije Emitent zejména na financování akviziční činnosti Emitenta, do které spadá pořízení nemovitého majetku.

Položka představující oběžná aktiva ke dni 31.12.2018 v hodnotě 60.555.000 Kč je tvořena z 13,7 mil. Kč peněžními prostředky v pokladně a na účtech Emitenta a dále z 46,8 mil. Kč pohledávkami Emitenta. Emitent eviduje k 31.12.2018 pohledávku za společností EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD ve výši 46,8 mil. Kč. Emitent dále eviduje pohledávku z jeho obchodních vztahů ve výši 30 tis. Kč. Další významnou změnou s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta je zvýšení základního kapitálu na 22 mil. Kč. Základní kapitál společnosti je splacen v plné výši.

B. 13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta	Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. Emitent aktuálně eviduje vyšší hodnotu financování cizími zdroji než hodnotu vlastního kapitálu. Základní kapitál ke dni vyhotovení prospektu činí 22 mil. Kč. Cizí zdroje Emitenta ke dni 31.12.2018 činí 59.55 mil. Kč. Po 1.1.2019 upsal Emitent dluhopisy s celkovou jmenovitou hodnotou 19,2 mil. Kč. Emitent nebyl od svého založení účastníkem jakýchkoliv správních, soudních nebo arbitrážních řízení, které by podle jeho názoru mohly mít podstatný vliv na ekonomickou situaci Emitenta, ani mu není známo, že by jakékoliv takové řízení hrozilo.
B. 14	Závislost na subjektech ve skupině	Společnost Premiot Group, a.s. je jediným akcionářem Emitenta a Emitent je tedy zcela závislý na jejích rozhodnutích.
B. 15	Popis hlavních činností Emitenta	Hlavní činností Emitenta je nabývání aktiv na nemovitostním trhu, případná výstavba, oprava či rekonstrukce a následný pronájem či prodej daných nemovitostí. Emitent hodlá v horizontu období do konečné splatnosti Dluhopisů investovat především do nemovitých věcí v České republice a Maďarsku. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent cíleně pořizovat zejména nemovitosti vhodné k rekonstrukci, dostavbě či výstavbě a po provedené rekonstrukci, dostavbě či výstavbě takové nemovitosti dále podnikatelsky využívat, případně po částech rozprodávat. Emitent rovněž hodlá využívat příležitosti nemovitostí, které mají právní problém či dluh u bankovních domů a nebankovních poskytovatelů, či jsou jinak podhodnoceny v důsledku odstranitelných právních i jiných závad. Konkrétní uvažované projekty jsou např. malometrážní byty, hotel, vhodné skladovací prostory nebo komerční nemovitosti, včetně pozemků k výstavbě. Emitent bude primárně nabývat nemovitosti do svého vlastnictví, může rovněž v souvislosti s akvizicí a držením nemovitosti založit nebo koupit obchodní korporaci, sjednat společný podnik, do rozvoje tohoto podnikání investovat a nabývat aktiva s nemovitostmi související. Pronajímané nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému, ale zejména dlouhodobému pronájmu. K datu tohoto prospektu Emitent realizuje projekt výstavby skladovací haly v Jihomoravském kraji a projekt hotelu v Budapešti.
B. 16	Ovládající osoba	Emitent je ovládán jediným akcionářem Premiot Group, a.s. Jediným akcionářem této společnosti je společnost PREMIOT GROUP LTD. Jediným společníkem společnosti PREMIOT GROUP LTD je Ondrej Spodniak LL.M., dat. nar. 30. dubna 1981, Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1.
B. 17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	[Nepoužije se. Emitentovi nebyl přidělen rating. / Emitentovi byl přidělen rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●]] [Nepoužije se. Dluhovým cenným papířům Emitenta nebyl udělen rating. / Dluhovým cenným papířům emitenta byl přidělen rating [●]].

Oddíl C. Cenné papíry		
C. 1	Popis Dluhopisů	Dluhopisy jsou vydávány jako [listinné cenné papíry ve formě na řad/zaknihované cenné papíry ve formě [na doručitele/ na jméno]]. ISIN –

		identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů - [bylo / nebylo] přiděleno [a je ●]. Název Dluhopisů je [●]. Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí [●]. Datum emise je [●].
C. 2	Měna Dluhopisů	Měnou Dluhopisů je [česká koruna – Kč (CZK) / ●].
C. 5	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách). Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C. 8	Popis práv spojených s cennými papíry	Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta [anebo v důsledku žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení]. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisu stanovený Emisními podmínkami. [Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů. / Vlastníci dluhopisů mají právo požadovat splacení jistiny a příslušného výnosu Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to nejméně 90 dní přede dnem požadovaného splacení [a nejdříve [●] dní od [Data emise/[●]]]. Poplatek za předčasné splacení [je/není] aplikován [a rovná se ●]. V případě předčasného splacení nebude mít vlastník Dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti. Emitent je zároveň oprávněn v případě souběžné žádosti Vlastníků dluhopisů, jejichž objem ke splacení se rovná nejméně 1.000.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován, určit v zájmu ochrany své platební schopnosti a ochrany svých věřitelů (včetně vlastníků Dluhopisů) splatnost pozdější. Tuto splatnost je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo pořadí původně požadované splatnosti.] Vlastníci Dluhopisů mají právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane některý z Případů neplnění dle Emisních podmínek. S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta,

		s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Omezení těchto práv: Emitent je oprávněn splatit Dluhopis kdykoliv přede dnem jeho splatnosti. Emitent své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámí dotčeným Vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení, ve kterém určí datum splatnosti na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně uveřejněním v souladu s čl. 12 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet (30) dní přede dnem předčasného splacení. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.
C. 9	Výnos Dluhopisu, úroková sazba	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] % p. a. a jsou splatné dne [●], pokud nedojde k předčasnému splacení. Výnosovým obdobím se rozumí jedno [měsíční/čtvrtletní/půlroční/roční] období počínající Dnem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího výnosového období a dále každé další bezprostředně navazující [měsíční/čtvrtletní/půlroční/roční] výnosové období počínající vždy 1. dnem měsíce [●] a končící posledním dnem měsíce [●], až do Dne splatnosti dluhopisů. Dnem výplaty úroků za výnosové období je vždy 15. den výnosového období následujícího. Prvním dnem výplaty úroků je [●]. Posledním dnem výplaty úroků je 15. den po Dni splatnosti dluhopisů. Úrokové výnosy budou narůstat vždy od prvního dne výnosového období do posledního dne výnosového období. Dluhopisy přestanou být úročeny dnem splatnosti Dluhopisů (a to řádným i předčasným dnem splatnosti dle Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Společný zástupce vlastníků Dluhopisů [byl/nebyl] k [datu tohoto prospektu/ ●] ustanoven [a je jím ●]. Společný zástupce může být ustanoven v souladu se Zákonem o dluhopisech.
C. 10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku.
C. 11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	[Nepoužije se – Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent má v úmyslu žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]].

Oddíl D. Rizika		
D. 2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory: • Dluhové riziko znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.

	• Riziko spojené s konkurencí spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci, může to negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. • Riziko začínající společnosti znamená, že Emitent je začínající společností existující od roku 2017 závislou na externím financování např. prostřednictvím Dluhopisů a pokud se toto financování nepodaří zajistit, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta a související výnosy. • Emitent nemá dostatečně bohaté zkušenosti s podnikáním a nemá podrobný podnikatelský plán. Riziko nedostatečné zkušenosti a absence podrobného podnikatelského plánu Emitenta spočívá v tom, že jde o společnost s malými historickými zkušenostmi. U nedostatečně zkušené společnosti bez podrobného podnikatelského plánu a analýzy může být pravděpodobnější budoucí selhání podnikatelských záměrů a podnikatelský neúspěch. Emitent se tedy musí spoléhat zejména na zkušenosti jeho statutárního orgánu. • Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá z velké části investovat do nemovitostí a nemovitostních projektů, jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu výnosů a ceny nemovitostí (ovlivňované řadou faktorů), která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů, výši výnosů. • [Riziko neuvedení konkrétního projektu spočívá v tom, že Emitent nespecifikoval, na jaký konkrétní projekt hodlá výtěžek Emise použít. Pokud není uveden konkrétní projekt, je možné, že Emitent nebude schopen peněžní prostředky včas alokovat, a tedy ponese ztrátu spojenou s absencí konkrétního cílového projektu.] • Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu a podnájmu nemovitostí a dalších operací s majetkem. Kreditní riziko tak představuje potenciální možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými jsou a budou nájemci či podnájemci. • Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta, které spočívá v tom, že Emitent se ve své činnosti bude zaměřovat zejména na úzce geograficky a věcně omezený trh (nemovitosti v oblasti Maďarska a České republiky). • Riziko hospodářské ztráty znamená, že Emitent může být donucen zejména v důsledku hospodářské ztráty předčasně splatit Dluhopisy – v důsledku toho by vlastníci realizovali nižší než očekávaný výnos. • Emitent hodlá realizovat své podnikatelské záměry též na maďarském trhu, protože je činnost Emitenta ohrožena rizikem působení na tomto zahraničním trhu. Mimo obecná rizika koordinace projektu v zahraničí jako jsou zvýšené náklady a složitější logistika, jsou zde rizika specifická pro realizaci činnosti v Maďarsku. Takovými riziky jsou zejména politická nestabilita, regulační změny, inflace HUF, výklad daňových předpisů a nepředvídatelné události, které se v Maďarsku mohou odehrát. • Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách. [Vzhledem k tomu, že jsou Dluhopisy denominovány v GBP, hrozí výkyvy směnného kurzu GBP (zejména v souvislosti s vystoupením Velké Británie z EU), což by při zhodnocení GBP mohlo vést k růstu závazku Emitenta v GBP vyjádřeného v primární měně Emitenta.] • Provozní riziko je riziko vyplývající z nedostatků vnitřních procesů a systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí, které mohou ohrozit schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.
--	--

		• Emitent má jednočlenné představenstvo a jednočlennou dozorčí radu, jediný člen dozorčí rady je bratrem jediného člena představenstva. V důsledku příbuzenského vztahu může dojít k oslabení výkonu kontrolní funkce a může být snížena důslednost kontroly, kterou poskytuje kontrolní orgán. Díky snížené či oslabené kontrole Emitenta vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích a dále riziko finančních nesouladů. Tyto finanční nesoulady mohou být odhaleny následným auditem. • Riziko ztráty významných osob znamená, že Emitent nebude schopen udržet a motivovat své vedení, případně své budoucí klíčové zaměstnance, jejichž případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. • Zhoršení vztahů s klienty, zejména nájemci a podnájemci, může mít významný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. • Riziko zahájení insolvenčního řízení znamená, že Emitent nemůže zcela zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, které ho mohou poškodit.
D. 3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika: • Riziko změny úrokové sazby z Dluhopisů spočívá v riziku zvýšení tržní úrokové sazby a souvisejícího snížení ceny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. • [Riziko likvidity v případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu znamená, že likvidita a možnost zobchodování je nižší než u dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. / Riziko likvidity v případě Dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu znamená, že ani kotace nezajistí vysokou likviditu anebo možnost zobchodování.] • Dluhopisy jsou denominované v [českých korunách / ●] a držitel Dluhopisu, pro nějž [CZK / ●] není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, vystavuje měnovému riziku, kdy výkyvy kurzů mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. • Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně a další odvody dle státu, ve kterém dochází k nabytí či prodeji Dluhopisů. • Riziko předčasného splacení spočívá v tom, že pokud se Emitent rozhodne uplatnit své právo na předčasné splacení, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů. [Obdobné riziko nese Vlastník dluhopisu v případě, že požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů. Při žádosti o předčasné splacení nebude Vlastníkovi dluhopisu vyplacen poměrný výnos Dluhopisu za dobu od posledního ukončeného výnosového období.] • [Riziko odložení požadované splatnosti v případě předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu znamená, že v případě, kdy celková Emitentem předčasně splacená částka přesáhne 1.000.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován, je Emitent oprávněn z důvodu ochrany své platební schopnosti a/nebo věřitelů datum požadované splatnosti odložit na pozdější datum do data konečné splatnosti Dluhopisů]. • Nesdělí-li Vlastník Dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky poukázány.

		• Podmínky vydání Dluhopisů se řídí účinnými českými právními předpisy. Budoucí změny předpisů nebo změny soudní či správní praxe mohou mít dopad na finanční situaci Emitenta a jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy, na Dluhopisy či Vlastníky Dluhopisů. • Riziko zákonnosti koupě spočívá v tom, že podmínky nabytí Dluhopisů mohou být v jiné jurisdikci omezující. • Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace, snižující reálný výnos. • Riziko nesplacení spočívá v tom, že za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při splatnosti může být nižší než výše jejich původní investice, a to i nulová. • Riziko nepředvídatelné události spočívá v tom, že nepředvídatelná událost (např. přírodní katastrofa, teroristický útok, krize politická, válečný konflikt), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí nepředvídatelných v okamžiku Emise by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.
--	--	--

Oddíl E. Nabídka		
E. 2b	Důvody nabídky a použití výnosů	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí. Konkrétně bude výtěžek emise použit k: • [zajištění financování investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti projektu [●] / společnosti [●] / [●].] • [financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti/i [●]] • [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta].
E. 3	Popis podmínek nabídky	[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů] / [Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od [●] do [●]. Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Emitent [nebude / bude] využívat služeb zprostředkovatelů [, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou [zasílat jejich [kontaktní údaje / objednávky] Emitentovi]]. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k umístění emise bude uveden na stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“. Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta (i za použití komunikace na dálku). Dluhopisy se objednávají

		vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručení Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy. Minimální částka úpisu/koupě je [●],- [Kč / ●]. Maximální objem požadovaný jednotlivcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise. Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku, odmítne ji. Emitent je oprávněn nabídku krátit, je-li schopen ji uspokojit pouze částečně. O tom bude upisovatel písemně vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů ode dne, kdy nastane okolnost odůvodňující krácení objednávky. Nabídkovou cenu za Dluhopisy je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne potvrzení objednávky Emitentem. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu. [Dluhopisy budou předávány nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy, a to osobně v sídle Emitenta anebo poštou (náklady na doručení hradí Emitent).] / [Zaknihované Dluhopisy budou připisovány na příslušný majetkový účet vlastníka nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy.] [Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu ●].] [Následně bude cena Dluhopisů vydaných po [●] určena tak, že k částce emisního kurzu bude připočten [odpovídající alikvotní úrokový výnos/ částka [●]]]. [Aktuální cenu Dluhopisu sdělí Emitent na požádání a bude rovněž k dispozici v sídle Emitenta na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.] Dne [●] Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta [●] v sekci [●]. [Tyto výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění poskytne rovněž e-mailem anebo poskytne v sídle Emitenta na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času].]
E. 4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních	Dle vědomí Emitenta nemá vyjma auditora, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, [a zprostředkovatelů, kteří jsou odměněni za zprostředkování zájemců o Dluhopisy na trhu,] žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●] [Emitent odměňuje zprostředkovatele za vyhledání zájemce o koupi Dluhopisu úplatou, hrazenou výhradně z prostředků Emitenta, ve výši stanovené smluvně s jednotlivými zprostředkovateli, která nebude vyšší než [●] % z upsaného objemu.]
E. 7	Odhadované náklady účtované investorovi	Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady. / [●]

2 Rizikové faktory

- a) 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, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole.
- b) S nabytím a vlastnictvím Dluhopisů je spojena řada rizik, jejichž popisem se zabývá tato kapitola 2. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si však měli být vědomi toho, že níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení vzhledem k individuální situaci nabyvatele. Ustanovení tohoto Základního prospektu rovněž neomezují jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a nepředstavují investiční doporučení.
- c) Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu a konkrétním Emisním dodatku a případném dodatku tohoto Základního prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými odbornými poradci.

2.1 Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta

- a) Existují určité rizikové faktory vztahující se k majetku, závazkům a finanční situaci Emitenta, které mohou ovlivnit jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Tato rizika vyplývají z jeho podnikání, provozu jeho podniku nebo trhu, na němž působí. Mezi tato rizika patří především:

2.1.1 Dluhové riziko

- a) Dluhové riziko/riziko objemu závazků znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. K datu vypracování prospektu je výše zadlužení Emitenta 79 mil. Kč. Vlastní kapitál Emitenta vyčíslený k 31.12.2018 činí 1 mil. Kč.

2.1.2 Riziko konkurence

- a) Emitent je účastníkem hospodářské soutěže na konkurenčním trhu investic do aktiv v nemovitostním sektoru. Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

2.1.3 Riziko začínající společnosti

- a) Riziko začínající společnosti znamená, že Emitent je společností existující od roku 2017 a úspěšnost jeho budoucí investiční činnosti je závislá zejména na zajištění dostatečného financování investičních aktivit. Zdrojem kapitálu pro Emitenta je výhradně externí financování, včetně financování prostřednictvím Dluhopisů. Emitent nepoužívá žádné vlastní finanční zdroje. Pokud se Emitentovi financování nepodaří zajistit v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta a celkovou výnosnost jeho investic.

2.1.4 Riziko nedostatečné zkušenosti Emitenta a absence podrobného podnikatelského plánu

- a) Riziko nedostatečné zkušenosti Emitenta s podnikáním znamená, že Emitent nemá dostatečně bohaté zkušenosti s podnikáním v oblasti nemovitostního trhu, jelikož Emitent vznikl v roce 2017. Emitent k datu vyhotovení prospektu nemá podrobný podnikatelský plán.
- b) U méně zkušené společnosti bez podrobného podnikatelského plánu a analýzy může být pravděpodobnější budoucí selhání podnikatelských záměrů a podnikatelský neúspěch. Úspěšnost podnikání Emitenta bude záviset zejména od úspěšnosti řízení Emitenta jeho statutárním orgánem.

2.1.5 Rizika spojená s trhem nemovitostí

Vzhledem k tomu, že Emitent investuje do nemovitostí a nemovitostních projektů, jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu výnosu těchto nemovitostí, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Mezi tato rizika patří zejména:

- a) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů: Při provozu nemovitostí dochází k využití vody, služeb a energií. Pravidelně dochází rovněž k využívání externích pracovníků k údržbě a zajištění chodu nemovitostí. Nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nemovitostních projektů a tím i k negativnímu dopadu na jejich výnosnost.
- b) Riziko omezení nebo ukončení možnosti pronájmu: Při dlouhodobém omezení nebo ukončení možnosti pronájmu nemovitostí, do kterých je Emitentem přímo či zprostředkovaně investováno, z jakéhokoliv důvodu, hrozí významný výpadek v příjmech Emitenta z pronájmu či prodeje takových nemovitostí. Takový výpadek by mohl v konečném důsledku negativně ovlivnit i podnikání Emitenta.
- c) Riziko související s vývojem tržního nájmu: Tržní nájem nemovitostí odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu. Emitent je tedy v případě investic do nemovitostí a nemovitostních projektů vystaven riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající

tendence. Případné snižování výnosu nemovitostí by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta.

- d) Riziko změny právní regulace nájmu: Emitent hodlá generovat zisky na krátkodobém i dlouhodobém pronájmu bytů a nebytových prostor. Vzhledem k tomu, že oblast může podléhat (např. za účelem ochrany slabších smluvních stran dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) regulaci ze strany státu závislé rovněž na aktuální politické situaci (zejména oblast pronájmů prostor určených k bydlení), mohou budoucí náklady spojené se změnou příslušné legislativy (včetně daňové) znamenat rovněž zvýšení nákladů pro Emitenta, se kterými ke dni vyhotovení Základního prospektu není počítáno. To by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta.
- e) Riziko nespokojenosti nájemců či podnájemců znamená nespokojenost s prostředím, vybaveností a celkovou úrovní pronajímaných nemovitostí, která může přes veškerou snahu Emitenta nastat.
- f) Riziko nedostatečné prezentace spočívá v tom, že přes investice Emitenta budou kanály propagace neúspěšné a zájem o pronájem nemovitostí bude nižší, než Emitent očekává.
- g) Riziko neobsazenosti spočívá v tom, že z důvodu okolností nezávislých na vůli Emitenta dojde k situaci, kdy nebudou příslušné nemovitosti pronajaty a nebudou Emitentovi tedy generovat předpokládaný výnos (např. i z důvodu náhlých politických a ekonomických změn, či vlivem vyšší moci).
- h) Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany budoucích nájemců představuje riziko, že Emitent nebude v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. Prodlení v obsazení nemovitosti může mít vliv na výnos generovaný pronajímaných nemovitostí.

S ohledem na důležitost hotelu v Budapešti, který bude Emitent stavět, je nutné poukázat na specifická rizika tohoto projektu, zejména:

- i) Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení nezbytných ke stavbě hotelu znamená, že pro úspěšnou realizaci tohoto projektu je nezbytné, aby byla udělena veškerá veřejnoprávní povolení požadovaná právním řádem Maďarska. Neudělení těchto povolení může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, což může ovlivnit jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.
- j) Riziko nízkého obsazení hotelu spočívá v tom, že z důvodu okolností nezávislých na vůli Emitenta, příp. provozovatele hotelu může dojít k situaci, kdy nebude hotel obsazen podle představy Emitenta či provozovatele hotelu, a tak nebude generovat předpokládaný výnos (např. vlivem vyšší moci).

- k) Riziko přerušení nebo ukončení provozu znamená, že může z důvodu selhání obsluhy, živelné pohromy, nenadálé nutnosti opravy atd. dojít k přerušení či ukončení provozu hotelu, což by mohlo způsobit významný výpadek v příjmech Emitenta.
- l) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů spočívá v možném výrazném růstu cen těchto vstupů, přičemž při provozu hotelu dochází k jejich značnému využití. Výrazný růst cen by mohl mít nepříznivý dopad na výnosnost hotelu.
- m) Riziko nespokojenosti návštěvníků a klientů hotelu znamená nespokojenost s prostředím, vybaveností a celkovou úrovní hotelu, která může přes veškerou snahu Emitenta či provozovatele hotelu nastat.

Dalším významným projektem, který bude Emitent realizovat, je výstavba a následný prodej Skladovacího centra, přičemž Emitent považuje za nutné poukázat na specifické riziko tohoto projektu, a to:

Riziko nesloučení pozemků znamená, že se Emitentovi nepodaří dosáhnout sloučení všech pozemků, aby bylo možné realizovat projekt dle stávajícího plánu. Výše uvedené může negativně ovlivnit rozsah plánovaného projektu, což může mít vliv na jeho výnosnost.

Kromě shora uvedených rizik spojených s pronájmem nemovitostí jsou s činností Emitenta spojena rovněž rizika týkající se nemovitostního sektoru jako celku, zejména:

- n) Riziko nízké likvidity nemovitostí spočívá v tom, že na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.
- o) Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav znamená, že v případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost tyto nemovitosti prodat s očekávaným výnosem a tím zhoršena i ekonomická situace Emitenta. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat tyto nemovité věci, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.
- p) Riziko neúspěšného obchodu spočívá v tom, že i přes snahu Emitenta o efektivní využití kapitálu a investice do kvalitních aktiv na nemovitostním trhu (projektů, nemovitostí, a dalších aktiv) nebo služeb (např. rekonstrukce či přestavba nemovitého majetku), které splňují kritéria výnosnosti pro hospodaření Emitenta, může dojít k tomu, že některá investice selže a nedosáhne očekávané výnosnosti anebo bude zcela zmařena, což může negativně ovlivnit výnos Emitenta, zejména pokud by se jednalo o zásadní projekt. Příkladem takového neúspěšného obchodu může být nákladná rekonstrukce či výstavba objektu, která nepovede k očekávanému zhodnocení nemovitosti nebo nedosáhne požadovaného navýšení nájemného.

- q) Riziko selhání projektu znamená, že Emitent při své činnosti vstupuje do nejrůznějších smluvních vztahů, partnerství, projektů bez založení společnosti i se založením společnosti typu joint venture. V rámci těchto komplexních vztahů může dojít k tomu, že se partneři v rámci projektu neshodnou, což by mohlo vést i k selhání předmětné aktivity a tím i ohrožení ekonomické situace Emitenta.
- r) Riziko spojené s pojištěním majetku Emitenta znamená, že Emitent svá nejdůležitější aktiva pojišťuje pojištěním majetku. Pojištění majetku Emitenta Emitent uzavírá na krytí 100 % hodnoty pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že v případě realizace pojistného plnění v důsledku případných nepředvídatelných událostí nebudou mít tyto události negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány dluhy spojené s Dluhopisy.
- s) Riziko špatného výběru nemovitosti spočívá v tom, že jednou z hlavních činností Emitenta je obchodování s nemovitostmi, jejich další zhodnocování či výstavba, přičemž Emitent hodlá i nadále vyhledávat vhodné nemovitosti a projekty k nákupu, případné rekonstrukci a jejich následnému prodeji či pronájmu. Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu, a to jak v České republice, tak i v Maďarsku, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice a Maďarsku a vývoj zaměstnanosti. Tyto skutečnosti by mohly negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Obdobně je tomu s načasováním, lokalitou a tržním odhadem nájmu. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

Jedním z uvažovaných investičních záměrů Emitenta je koupě pozemků využitelných pro výstavbu (development). S touto činností jsou spojena zejména následující rizika:

- t) Riziko spojené s developerskou výstavbou spočívá v tom, že výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi uplyne doba nejméně dvou, až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu. Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy v budoucnu hodlá přihlížet k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se bude snažit zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou

úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

- u) Riziko související s umístěním developerských projektů vyplývá ze skutečnosti, že hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti a pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem investičními záměry, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potenciálních nájemců či investorů tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované výše nájemného či prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.
- v) Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí spočívá v tom, že předpokladem úspěšnosti developerského projektu je skutečnost, že Emitent obdrží v budoucnosti u daného projektu nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení, a že mu tato povolení nebudou odňata. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku určeném k výstavbě dostatečné kapacity inženýrských sítí. Pokud výše uvedené předpoklady nebudou naplněny, může to mít v důsledku negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

2.1.6 Riziko neuvedení konkrétního projektu

- a) Konkrétní Emisní dodatek stanoví konkrétní projekt, na který budou prostředky z prodeje Dluhopisů využity anebo nikoliv. Existuje tedy varianta, že konkrétní projekt nebude k datu Emisního dodatku určen, protože o tom Emitent nerozhodl. Důvodem může být, že Emitent nemá smluvně či jinak zajištěnu konkrétní investici prostředků. V takové situaci je možné, že namísto aby Emitent výtěžek použil a zhodnocoval, nebude schopen peněžní prostředky včas alokovat, a tedy ponese ztrátu spojenou s absencí konkrétního cílového projektu.

2.1.7 Kreditní riziko

- a) Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu a podnájmu nemovitostí a dalších operací s majetkem, ke kterým dochází při chodu závodu Emitenta. Kreditní riziko tak představuje potenciální možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými budou zejména nájemci či podnájemci.
- b) Kreditní riziko je zásadním rizikem, kterému Emitent čelí a proto přijímá opatření, která toto riziko omezují.

- c) Ke dni vyhotovení prospektu eviduje Emitent pohledávku ve výši 46,8 mil. Kč. Tato pohledávka není ke dni prospektu splatná.

2.1.8 Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta

- a) Emitent se zabývá investicemi zejména na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice a Maďarsku. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.

2.1.9 Riziko hospodářské ztráty

- a) Při jeho podnikatelské činnosti může Emitentovi vzniknout hospodářská ztráta vlivem zmaření investic. Je možné, že v takovém případě Emitent vůči Dlužníkům uplatní své právo na předčasné splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta).

2.1.10 Riziko působení na zahraničním trhu

Emitent hodlá své podnikatelské záměry v horizontu Dluhopisového programu realizovat rovněž na maďarském trhu. 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 zejména:

- a) Politická nestabilita. Politická nestabilita způsobuje utlumení hospodářských aktivit a má významný vliv na rozhodování investorů, kupujících i nájemců. Na politickou situaci v Maďarsku mohou mít vliv i události regionálního charakteru, například vliv situace na Ukrajině, sankce vůči Ruské federaci, dluhová krize v eurozóně a jiné podobné události. Jakékoliv nepříznivé změny s dopadem na maďarský nemovitostní sektor mohou mít negativní vliv na finanční výkonnost i finanční vyhlídky Emitenta.
- b) Regulační změny. Finanční výkonnost Emitenta je podstatným způsobem spojena s výkonností maďarské ekonomiky, zejména nemovitostního sektoru a jakákoli změna hospodářské, regulační, správní nebo jiné politiky maďarské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v Maďarsku, nad kterým nemá Emitent kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů. Specificky je pro maďarskou ekonomiku dodatečným rizikovým faktorem vývoj kurzu HUF vlivem politiky maďarské vlády, maďarské národní banky a externích měnových vlivů, zejména spekulace s HUF.
- c) Inflace HUF. Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace HUF vzhledem k částečnému zaměření na maďarský trh. Významné změny inflace nebo úrokové míry HUF by mohly mít nepříznivý vliv na finanční situaci Emitenta.

- d) Výklad daňových předpisů. Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů Maďarska, nesoulad vývoje místního a komunitárního práva představují pro jakoukoli společnost působící na více trzích, včetně Emitenta, určité daňové riziko.
- e) Nepředvídatelné události v Maďarsku. Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb kurzu HUF může mít vliv na hospodářské výsledky Emitenta. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem na maďarském trhu a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.

2.1.11 Měnové riziko

- a) Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách. V současné době má Emitent (či jeho dceřiné společnosti) aktiva denominovaná v maďarských forintech (HUF). Emitent aktuálně nemá žádná aktiva denominovaná v jiných cizích měnách, je však pravděpodobné, že Emitent bude mít aktiva v Eurech.
- b) Vzhledem k tomu, že jednou z uvažovaných měn, v nichž budou denominovány Dluhopisy, je i britská libra (GBP), tzn. závazek Emitenta z daných Dluhopisů bude denominován v GBP, považuje Emitent za nezbytné doplnit riziko týkající se pohybu směnného kurzu GBP. Stabilita GBP je nad rámec ostatních výkyvů ohrožena v souvislosti s uvažovaným vystoupením Velké Británie z Evropské Unie. Zhodnocení GBP může vést k růstu závazku Emitenta v GBP vyjádřeného v primární měně Emitenta.

2.1.12 Provozní riziko

- a) Provozní (operační) riziko je riziko vyplývající z nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, informačních systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí např. v důsledku opomenutí implementace nových právních a daňových předpisů (včetně transpozic směrnic EU), jejich změn, resp. změn jejich výkladů. Vlivem těchto rizik může Emitent utrpět významné hospodářské ztráty, může dojít k narušení činností, nesplnění závazků vůči obchodním partnerům, regulačním zásahům a poškození pověsti.

2.1.13 Riziko ztráty významných zaměstnanců

- a) Odchod statutárního ředitele či manažerů nebo klíčových zaměstnanců a neschopnost najít a udržet kvalifikované zaměstnance mohou mít negativní vliv na Emitenta. Emitent nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. Za klíčové Emitent považuje zaměstnance na pozici Sales manager a Project manager.

2.1.14 Riziko vztahů s klienty

- a) Vzhledem k tomu, že Emitent investuje do nemovitostí, které slouží rovněž k pronájmu, zhoršení vztahů s klienty / nájemci a podnájemci může mít významný dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

2.1.15 Riziko zahájení insolvenčního řízení

- a) Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta, bude Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

- a) Existují určité rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům, které vyplývají jak ze samotné povahy Dluhopisů jako druhu cenných papírů, tak z charakteristik těchto konkrétních Dluhopisů.

2.2.1 Obecná rizika spojená s Dluhopisy

- a) Potenciální investor do Dluhopisů musí sám podle svých individuálních poměrů posoudit vhodnost investice do Dluhopisů. Každý investor by měl především:
 - i. mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu, případně jeho dodatku či doplnění;

- ii. mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, o investicích do Dluhopisů a jejich dopadu do svých investic a/nebo na své celkové investiční portfolio;
- iii. mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- iv. úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám, Základnímu prospektu, Doplnku emisního programu a případným konečným podmínkám emise) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- v. být schopen zvážit (sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

2.2.2 Riziko změny úrokové sazby z Dluhopisů

- a) Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „**tržní úroková sazba**“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

2.2.3 Riziko likvidity

- a) V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či že bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. I v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu mohou být Dluhopisy málo likvidní. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

2.2.4 Měnové riziko

- a) Dluhopisy jsou denominované v českých korunách nebo jiné měně určené Emisním dodatkem, přičemž ve stejné měně jako je denominován konkrétní Dluhopis je vyplácen úrokový výnos a bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisu. Držitel Dluhopisu, pro nějž měna, v níž je denominován Dluhopis, není měnou, ve které obvykle provádí své transakce,

je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. Změna v kurzu měny, v níž je denominován Dluhopis, vůči příslušné cizí měně, ve které Držitel Dluhopisu obvykle prování své transakce, vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz české koruny vůči příslušné cizí měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota české koruny), sníží se i cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v příslušné cizí měně.

2.2.5 Zdanění

- a) Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně, odvody či poplatky veřejnoprávní povahy v souladu s právními předpisy či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k nabytí či prodeji Dluhopisů. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. V tomto ohledu by potenciální nabyvatelé Dluhopisů měli kromě rizik uvedených v tomto bodě rovněž zvážit zdanění a devizovou regulaci v České republice. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se při nabytí, prodeji či placení Dluhopisů měli poradit o obecných daňových otázkách i ohledně jejich individuálního zdanění s daňovými poradci. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo jim může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládali.

2.2.6 Riziko předčasného splacení Dluhopisů

- a) Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit. Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů, čili ztrácí právo na úrokové výnosy za výnosová období následující po dni předčasné splatnosti Dluhopisů. Jinými slovy řečeno, Vlastník Dluhopisů čelí riziku, že souhrn realizovaných výnosů z Dluhopisu bude nižší než předpokládaný souhrn výnosů.
- b) Obdobné riziko nese Vlastník dluhopisu v případě, že požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů, bude-li to doplněk konkrétní emise umožňovat. Při žádosti o předčasné splacení v souladu s Emisními podmínkami nebude Vlastníkovi dluhopisu vyplacen poměrný výnos Dluhopisu za dobu od posledního ukončeného výnosového období. Zároveň bude výnos snížen o poplatek za předčasné splacení, určí-li tak Emisní dodatek.

2.2.7 Riziko odložení požadované splatnosti

- a) Doplněk dluhopisového programu může umožnit předčasné splacení Dluhopisu na žádost Vlastníka dluhopisu. V takovém případě je Emitent povinen uspokojit žádosti Vlastníků Dluhopisů o předčasné splacení až do celkové výše 1.000.000,- 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 1.000.000,- 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.

2.2.8 Riziko nákladů advokátní úschovy při předčasném splacení

- a) Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem sdělí Vlastník dluhopisů. Nesdělí-li Vlastník dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

2.2.9 Změna práva

- a) Podmínky vydání Dluhopisů se řídí právními předpisy České republiky účinnými k datu jejich vydání. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka či ujistění ohledně jakékoliv budoucí změny právních předpisů, soudního rozhodnutí nebo změny soudní či správní praxe po datu vydání Dluhopisů a jejího dopadu na finanční situaci Emitenta a jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy, na Dluhopisy či vlastníky Dluhopisů.

2.2.10 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

- a) Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí.
- b) Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

2.2.11 Riziko inflace

- a) Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje případný reálný výnos z investice.

2.2.12 Riziko nesplacení

- a) Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu 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 na jeho hospodaření a na schopnosti dlužníků Emitenta dostat svým povinnostem.

2.2.13 Riziko nepředvídatelné události

- a) Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány. Vzhledem k tomu, že předmětem podnikání Emitenta a podstatnou částí jeho obchodní činnosti je rovněž investování na trhu nemovitostí, mohou nepředvídatelné události (politické, přírodní, ekonomické či jiné povahy) týkající se těchto investic ovlivnit rovněž schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu.

3 Důležitá upozornění

- a) *Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*
- b) *Tento Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu § 36a ZPKT.*
- c) *Tento Základní prospekt je nutné posuzovat jako celek, Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.*
- d) *Tento Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou. Žádný státní orgán, s výjimkou České národní banky, ani jiná osoba tento Základní prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.*
- e) *Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent vyzývá všechny osoby, do jejichž držení se tento prospekt dostane, aby se o příslušných omezeních informovaly a aby je dodržovaly. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*
- f) *Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s příslušnou právní úpravou dotčené jurisdikce.*
- g) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v tomto prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*
- h) *Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících*

držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

- i) Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*
- j) Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.*
- k) Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy jsou investičními nástroji zahrnujícími jistou míru rizika. Potenciální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Dluhopisů a uvědomují si rozsah rizika s přihlédnutím k jejich individuálním poměrům a finanční situaci. Potenciální investoři by měli provést své vlastní šetření a analýzy o výhodnosti investice do Dluhopisu a finanční situaci Emitenta, případně investici konzultovat se svými nezávislými finančními poradci.*
- l) Informace obsažené v kapitolách 12 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 13 „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenti, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potencionálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*
- m) Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu mohou být upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

- n) *Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*
- o) *Některé pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu). Definice uvedené v kterékoli části tohoto Základního prospektu jsou platné i pro další části prospektu, definice uvedené slovy „dále jen“ či obdobně platí i pro dřívější části tohoto Základního prospektu.*

4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce

4.1 Právní předpisy, podle kterých byly Dluhopisy vytvořeny

- a) Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízením o prospektu (viz definice těchto předpisů v kapitole 15 „*Definice, pojmy a zkratky*“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu)).

4.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

- a) Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v čl. 2 tohoto Základního prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

4.3 Popis dalších práv spojených s Dluhopisy a nabídkou

4.3.1 Popis dalších práv spojených s Dluhopisy

- a) Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem (anebo osoba vedená v příslušném registru zaknihovaných cenných papírů Centrálního depozitáře), není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.
- b) Emitent provede zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků Dluhopisů na základě oznámení v souladu s Emisními podmínkami. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána. V případě zaknihovaných cenných papírů obdobně provede zápis změny Vlastníka dluhopisu Centrální depozitář v příslušném registru v souladu s technickými možnostmi takové evidence.
- c) U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními, která pro ni vyplývají z Emisních podmínek, pokud neoznámí převod Dluhopisu Emitentovi.

4.3.2 Další podmínky veřejné nabídky Dluhopisů

- a) Další podmínky nabídky Dluhopisů stanoví Emisní dodatek.
- b) Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Očekává se, že potenciální nabyvatelé Dluhopisů budou „osloveni“ prostřednictvím ústního sdělení osobně, písemně a/nebo telefonicky Emitentem anebo finančními zprostředkovateli (rozhodne-li Emitent o jejich využití). Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.
- c) Pro všechny písemné objednávky Dluhopisů platí, že maximální počet Dluhopisů na jednoho žadatele je omezen pouze maximálním objemem Emise. Minimální počet je omezen pouze cenou jednoho Dluhopisu. Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku Dluhopisů z důvodu dosažení celkového objemu Emise, v neuspokojené části

objednávku odmítne. Emitent si vyhrazuje právo odmítnout jakoukoliv žádost o úpis Dluhopisů. O každém odmítnutí objednávky bude žadatel vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů na účet, ze kterého byla platba uhrazena. Přednost v uspokojení mají objednávky dříve doručené Emitentovi.

- d) Kupní cenu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne oboustranného podpisu objednávkového formuláře nebo smlouvy k úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán (resp. připsán na účet vlastníka v případě zaknihovaných Dluhopisů) dříve, než emitent obdrží úhradu kupní ceny. Listinné Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich kupní ceny Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí. Dluhopisy mohou být nahrazeny hromadnou listinou v souladu s příslušnými právními předpisy. V případě zaknihovaných Dluhopisů platí, že nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich kupní ceny Emitentovi zajistí Emitent připsání Dluhopisů na příslušný účet upisovatele.
- e) Konkrétní podmínky platby emisního kurzu (kupní ceny) Dluhopisu stanoví Emisní dodatek. Kupní cena se platí zásadně bezhotovostním převodem na účet Emitenta.
- f) Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů / investorů účtovány žádné náklady.
- g) Emitent neustanovil ani neplánuje ustanovení organizace zastupující investory. Pokud tak učiní, bude Společný zástupce uveden v Doplnku dluhopisového programu. Společného zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech může zvolit schůze vlastníků Dluhopisů.
- h) Zvažovanou variantou externích distribučních kanálů je zejména zapojení zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Finanční zprostředkovatel by se ve zvažovaných variantách účastnil nabídky tak, že by vyhledával zájemce o Dluhopisy, s těmito následně sepisoval objednávky Dluhopisů namísto Emitenta anebo toliko předával kontakty na tyto zájemce. Konkrétní způsob veřejného nabízení bude uveden v emisním dodatku. Budou-li vydány dodatky k tomuto Základnímu prospektu, musí být použit výhradně ve spojení s těmito dodatky. Případný seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k umístění emise bude uveden na stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“. Emitent naopak neudělil nikomu souhlas s použitím prospektu ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění Dluhopisů (viz kapitolu 4.3.3 Základního prospektu).
- i) Emitent ve vztahu ke každé konkrétní Emisi zveřejnění výsledky nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“, výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění zašle rovněž e-mailem anebo poskytne v sídle Emitenta na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.

- j) Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv vyplývají ze společných Emisních podmínek (viz kapitolu č. 5 tohoto Základního prospektu) ve spojení s Emisním dodatkem (viz kapitolu č. 6 tohoto Základního prospektu) a z příslušných právních předpisů.

4.3.3 Další prodej Dluhopisů

- a) Emitent souhlas s použitím Základního prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

4.4 Omezení týkající se prodeje Dluhopisů

- a) Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.
- b) Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna pouze v případě, že byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn. Veřejná nabídka konkrétní emise bude probíhat až po zveřejnění příslušného Emisního dodatku dané emise obsahujícího konečné podmínky nabídky.
- c) Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů (včetně distribuce tohoto Základního prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu, je činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru.
- d) U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

5 Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů

- a) Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů v rozsahu společných Emisních podmínek Dluhopisů ve smyslu Zákona o dluhopisech. Další podmínky konkrétní Emise bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu anebo případný Emisní dodatek obsahující konečné podmínky a ve smyslu kapitoly 6 níže:

*SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU SPOLEČNOSTI
EUROPA INVESTMENT PROPERTY CZ A.S.*

*v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč
s dobou trvání programu 10 let*

- a) Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností Europa Investment Property CZ a.s. sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je druhým dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2019.
- b) 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 „**Doplněk dluhopisového programu**“). Příslušný Doplněk dluhopisového programu může 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. Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní emise Dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli emise Dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům (budou-li vydávány) bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá o přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo ne, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu či nikoliv.
- c) Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich jsou splatné v českých korunách anebo jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován anebo v souladu s těmito podmínkami v jakékoliv měně, která by českou korunu v budoucnu nahradila.

- d) Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Emitent sám (Emitent vykonávající činnosti administrátora dále také jen „**Administrátor**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle čl. 10.1.2 Emisních podmínek.
- e) Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům bude vykonávat Emitent (Emitent vykonávající činnosti agenta pro výpočty dále také jen „**Agent pro výpočty**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle čl. 10.2.2 Emisních podmínek.
- f) Prospekt Dluhopisů byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“), směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES ze dne 4. listopadu 2003, o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Směrnice o prospektu**“) a nařízením Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektu, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Nařízení o prospektu**“) a byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/055837/CNB/570 ze dne 23.5.2019, které nabylo právní moci dne 28.5.2019.

1 Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Rozhodné právo

- a) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky, konkrétně podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

1.2 Forma, jmenovitá hodnota, druh

- a) Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo (listinné) cenné papíry. Zaknihované Dluhopisy mohou být vydávány ve formě na doručitele nebo na jméno. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Forma a podoba Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.
- b) Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.
- c) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů

1.3.1 Převoditelnost Dluhopisů

- a) Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže).
- b) 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 Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka

dochází k převodu takových 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.

- c) 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. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až předložením Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu. Emitent následně bez zbytečného odkladu zapíše změnu vlastníka do seznamu Vlastníků dluhopisů vedeného Administrátorem.

1.3.2 Vlastníci dluhopisů

- a) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněn vykonávat Vlastník Dluhopisu, kterým je osoba, uvedená v seznamu Vlastníků vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován v případě zaknihovaných cenných papírů.
- b) Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Emitent a příp. Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.4 Oddělení práva na výnos

- a) Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. Nebudou vydávány žádné kupóny, s nimiž by bylo spojeno právo na výnos s Dluhopisu.

1.5 Některé povinnosti Emitenta

- a) Emitent se zavazuje, že splatí úrokové výnosy (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) a jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, v den Dne konečné splatnosti dluhopisů (viz čl. 5.1 „*Konečné splacení*“ těchto Emisních podmínek).

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

- a) Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely emise dle těchto Emisních podmínek bude rating udělen. V případě budoucího přidělení ratingu konkrétní Emisi nebo Emitentovi bude tento rating popsán v Doplnku dluhopisového programu.

2 Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů, Emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní kurz

- a) Datum emise a Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.

2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

- a) Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v souladu s příslušnými právními předpisy. 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).
- b) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, a to i za použití komunikace na dálku.
- c) 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 Doplnku dluhopisového programu.

2.3 Celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, Lhůta pro upisování emise

- a) Celková jmenovitá hodnota konkrétní emise Dluhopisů podle Dluhopisového programu bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Je-li tato možnost uvedena v Doplnku dluhopisového programu je Emitent tuto hodnotu oprávněn navýšit až o 50 %. Celková jmenovitá hodnota emitovaných a zároveň nesplacených Dluhopisů podle Dluhopisového programu nepřesáhne v žádném okamžiku 500.000.000,- Kč (slovy: *pět set milionů korun českých*).
- b) Emitent je oprávněn vydávat jednotlivé emise Dluhopisů dle svého uvážení v souladu s právními předpisy.
- c) Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která bude určena v Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).

3 Status

3.1 Status dluhů Emitenta

- a) Dluhy z Dluhopisů (a všechny platební dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) představují přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (a) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem, (b) alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

4 Úrokový výnos

4.1 Způsob úročení

- a) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Způsob úročení a úrokovou sazbu Dluhopisů stanoví Doplněk dluhopisového programu.

- b) Úrokové výnosy budou přirůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak definováno níže) do posledního dne, který se do takového Výnosového období zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, a to vždy do 15. (patnáctého) dne bezprostředně následujícího po právě uplynulém Výnosovém období (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6 (Platby) těchto Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena k datu uvedenému v Doplnku dluhopisového programu. Poslední platba úrokových výnosů bude provedena k 15. dni po Dni splatnosti dluhopisů.
- c) Výnosovým obdobím (dále jen „**Výnosové období**“) se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí první měsíční/tříměsíční/šestiměsíční/roční výnosové období dluhopisu počínající Datem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího výnosového období a následující měsíční/tříměsíční/šestiměsíční/roční výnosová období počínající vždy 1. dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končící posledním dnem téhož měsíčního/tříměsíčního/šestiměsíčního/ročního období, jak jsou definována v Doplnku dluhopisového programu.
- d) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

4.2 Konvence pro výpočet úroku

- a) Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho (1) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát (360) dní, přičemž se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní daného roku, nejvýše však 360 dní (úroková konvence "Act/360").

4.3 Stanovení úrokového výnosu

- a) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. u českých korun na celé haléře) dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

4.4 Konec úročení

- a) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“) se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do:

- i. dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky; nebo
- ii. dne, kdy Emitent, příp. Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

5.1 Konečné splacení

- a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

- a) Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi Dluhopisů.
- b) Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit dotčeným Vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně uveřejněním v souladu s čl. 12 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení Dluhopisu má v takovém případě osoba, která je evidována jako Vlastník dluhopisů v souladu s čl. 1.3.2 Emisních podmínek ke konci dne, který o 10 dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.
- c) Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého dne přede dnem předčasného splacení Dluhopisů, uvedeného v oznámení emitenta podle čl. 5.2 písm. b) Emisních podmínek, dotčený Vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený vlastník jiný účet, je emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu. Pokud Emitentovi nebyl sdělen takový účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka dluhopisů, o čemž bude Vlastníka dluhopisů přiměřeně informovat. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

- a) Doplněk 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 Emisním dodatku určit, že předčasné

splacení na žádost vlastníka 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 Emisním dodatku.

- b) 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 1.000.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován, předčasně jednorázově vyplacené jistiny. V případě, že celková vyplacená částka dle tohoto ustanovení od data Emise přesáhne 1.000.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a 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. 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.
- c) V případě, že vyplacená částka dle tohoto ustanovení zatím nepřesáhla 1.000.000,- Kč anebo ekvivalentu v jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Možnost dispozice s Dluhopisy, u kterých bylo zažádáno o předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu není v důsledku zažádání o předčasné splacení nijak omezena. Možnost dispozice není omezena ani když Emitent přistoupí k odložení splatnosti dle ustanovení 5.3 písm. b) výše.

5.4 Odkoupení Dluhopisů

- a) Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

- a) Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je oznámením Administrátorovi (nebo svým vlastním rozhodnutím, je-li Administrátorem Emitent) učiní předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi (nebo dnem učinění rozhodnutí o předčasné splatnosti, je-li Administrátorem Emitent), nestanoví-li oznámení Emitenta (nebo jeho rozhodnutí, je-li Administrátorem Emitent) datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (přičemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

5.6 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

- a) Je-li Administrátor odlišný od Emitenta, potom 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 Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

6 Platby

6.1 Měna plateb

- a) Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila anebo jiné měně, ve které bude Dluhopis v souladu s Emisním dodatkem denominován.
- b) Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- c) V případě, že česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila, zanikne a bude nahrazena měnou EUR a pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude:
- denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy; a
 - všechny peněžité dluhy 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 dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti; a
- ii. pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

- a) Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplněku 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 dnů také jen „**Den výplaty**“).
- b) Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.
- c) „**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), který není dnem pracovního klidu ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

6.3.1 Úrokové výnosy

- a) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu z Dluhopisů se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.
- b) „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úroku. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

6.3.2 Jmenovitá hodnota

- a) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

- b) „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta, příp. Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

6.4 Provádění plateb

- a) Emitent, příp. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.
- b) Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem či podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi, příp. Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší šesti (6) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, příp. Administrátora, přičemž Emitent, příp. Administrátor 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, příp. Administrátorovi doručen taktéž nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent, příp. Administrátor zejména oprávněn požadovat:
- i. předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce; a
 - ii. dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.
- c) Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, příp. Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent, příp. Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent, příp. Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.
- d) V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent, příp. Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent,

příp. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

- e) Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4, je Emitentovi, příp. Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4, je považována za řádnou.
- f) Povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky:
 - i. připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra České národní banky); nebo
 - ii. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra České národní banky).
- g) V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra České národní banky, pak povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora.
- h) Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek, pak se povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 a pokud je nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent, příp. Administrátor obdržel řádnou Instrukci připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho co je relevantní), přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.
- i) Emitent, příp. ani Administrátor není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky a Oprávněné osobě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby v případě, že takové zpoždění bylo způsobeno tím, že:
 - i. Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.4;

- ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé; nebo
 - iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent, příp. Administrátor ovlivnit.
- j) V případě, že jsou Dluhopisy vydány v listinné podobě, má Oprávněná osoba při splacení dluhopisu povinnost odevzdat dluhopis Emitentovi v sídle Emitenta třicet (30) dní před zamýšleným datem splatnosti.

6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat

- a) Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí týkat postavení nebo zájmů vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze

7 Zdanění

- a) Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby.
- b) Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.
- c) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je určena právním předpisem k datu Základního prospektu na 15 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň a tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- d) Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisu české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím své stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá příslušné sazbě daně z příjmů fyzických osob k datu Základního prospektu na 15 %.
- e) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení Základního prospektu platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2019).

- f) Úrokové příjmy z Dluhopisu realizované českým daňovým nerezidentem v případech neuvedených výše podléhají podle právní úpravy účinné ke dni prospektu české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba ke dni vyhotovení Základního prospektu je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší.

8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění

8.1 Případy neplnění

- a) Každá z níže uvedených skutečností se pro účely tohoto odst. 8.1 považuje za „**Případ neplnění**“:

I. Prodlení s peněžitým plněním

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než patnáct (15) Pracovních dnů po dni její splatnosti.

II. Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou výše v odst. I. tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení, pokud může být napraveno, zůstane nenapraveno déle než třicet (30) Pracovních 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, příp. Administrátorovi do místa Určené provozovny.

III. Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)

Jakékoli Dluhy Emitenta:

(i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti 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. III. nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je nižší než 10.000.000,- Kč (slovy: deset miliónů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách).

Případ porušení uvedený v tomto odst. III. 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.

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh nebo dluhy Emitenta k peněžitému plnění 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.

IV. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než devadesát (90) dní:

(i) Emitent se stane platebně neschopným a zastaví platby svých Dluhů;

(ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů;

(iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium;

(iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem;

(v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka;

(vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací;

(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 částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů 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 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně).

V. Přeměny

V případě přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), 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 (přičemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo

(ii) Schůze (jak je definována v čl. 13.1.1) předem takovou přeměnu Emitenta schválí.

b) V případě, že nastane kterýkoli z Případů neplnění uvedených výše v článku 8.1 a) a bude trvat, pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle

příslušných kogentních ustanovení zákona) 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.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

- a) Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi do Určené provozovny 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

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

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

9 Promlčení

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

10 Administrátor a Agent pro výpočty

10.1 Administrátor

10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Emitent sám a určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese:

Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek.
- b) Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti (15) 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 (30) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým (30.) dnem po takovém Dni výplaty.

- c) Změny předpokládané tímto článkem 10.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

- a) Je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor 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.

10.2 Agent pro výpočty

10.2.1 Agent pro výpočty

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Emitent.

10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů

- a) Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11 Změny a vzdání se nároků

- a) Vykonává-li činnost Administrátora pro Emitenta osoba odlišná od Emitenta na základě Smlouvy s administrátorem, mohou se Emitent a Administrátor 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 podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

12 Oznámení

- a) Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude

uveřejněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“.

- b) 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.
- c) V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.
- d) Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu:

Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku 12 Emisních podmínek.

13 Schůze Vlastníků dluhopisů

13.1 Působnost a svolání Schůze

13.1.1 Právo svolat Schůzi

- a) Emitent, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“ nebo „Schůze vlastníků“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy.
- b) 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 uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 13.1.3 Emisních podmínek):
 - i. doručit Administrátorovi (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 Administrátorovi 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.

- c) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

- a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek; to neplatí,

pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů („**Změna emisních podmínek**“).

13.1.3 Oznámení o svolání Schůze

- a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit v souladu s právními předpisy a podle článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně patnáct (15) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- b) Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit také Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
 - i. obchodní firmu, identifikační, resp. registrační číslo a sídlo Emitenta;
 - ii. označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu a Datum emise, případně označení Emise v rámci Dluhopisového programu, které se má Schůze týkat;
 - iii. místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 7:00 hod. a schůze neskončí později než ve 24:00 hod.;
 - iv. program jednání Schůze, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání, jakož i případný návrh změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění; a
 - v. den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi.
- d) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

13.2.1 Rozhodný den pro účast na Schůzi

- a) Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**““) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedené Administrátorem jako Vlastník Dluhopisu či v případě zaknihovaných Dluhopisů byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci dne, který o sedm (7) dnů předchází den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle tohoto odstavce musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.2.2 Hlasovací právo

- a) 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 odkoupeny ve smyslu článku 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován níže), nemůže Společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi a k hlasování na ní) 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.

13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

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

13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

13.3.1 Usnášeníschopnost

- a) Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, kterých se Schůze týká a jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, kterých se Schůze týká. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, 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.

13.3.2 Předseda Schůze

- a) 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

- a) Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé emise dle Programu jmenován společný zástupce Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce, nezpřístupní-li Emitent smlouvu se Společným zástupcem nebo alespoň její podstatnou část.
- b) Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí jakoby byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Emitent i Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného

zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce.

c) Společný zástupce je oprávněn:

- i. uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze vlastníků;
- ii. kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
- iii. činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze vlastníků.

d) 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. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům.

e) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze vlastníků odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce.

f) Rozhoduje-li Schůze vlastníků o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

g) Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

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

13.3.4 Rozhodování Schůze

a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.

b) K přijetí usnesení, jímž se:

- i. schvaluje návrh podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek; nebo
- ii. ustavuje či odvolává Společný zástupce,

je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

- c) K přijetí ostatních usnesení stačí prostá (nadpoloviční) většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

13.3.5 Odročení Schůze

- a) 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.

- b) O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

- c) Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 13.3.1 těchto Emisních podmínek.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

- a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek, 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 třiceti (30) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti (30) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi na adresu Určené provozovny (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- b) Pokud Schůze projednávala Změnu emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků

dluhopisů, kteří se Změnou emisních podmínek souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů má k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi podle článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek ve svém vlastnictví.

13.4.2 Náležitosti Žádosti

- a) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 13.4.1 žádáno.
- b) Žádost musí být písemná, podepsaná osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6. těchto Emisních podmínek.

13.5 Zápis z jednání

- a) O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti (30) 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 (30) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- b) Emitent je povinen do třiceti (30)) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

13.6 Společná schůze

- a) Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn emisních podmínek dle článku 13.1.2 svolat společnou schůzi Vlastníků 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. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

14 Rozhodné právo, jazyk, spory

- a) Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech.
- b) 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.

- c) Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovány obecnými soudy v České republice. Příslušným soudem pro řešení veškerých sporů vyplývajících z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi souvisejících bude v prvním stupni Městský soud v Praze.

15 Definice, pojmy a zkratky

„**Administrátor**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která byla je smyslu Emisních podmínek pověřena administrací výplaty úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a dalšími úkoly v souvislosti se správou Emise dle Emisních podmínek; touto osobou může být Emitent sám anebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle čl. 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Agent pro výpočty**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která ve smyslu Emisních podmínek provádí výpočty v souvislosti s Dluhopisy; touto osobou může být Emitent sám anebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle čl. 10.2.2 Emisních podmínek;

„**Europa Investment Property CZ a.s.**“ znamená společnost se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program, ke kterému se vztahuje Základní prospekt a na základě kterého je Emitent v souladu s právními předpisy České republiky oprávněn vydávat jednotlivé emise dluhopisů, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000,- Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Doba trvání programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ znamená dluhopisy vydané společností Europa Investment Property CZ a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998 v maximálním objemu nesplacených dluhopisů ve výši 500.000.000,- Kč (slovy: *pět set milionů korun českých*) vydané na základě Dluhopisového programu;

„**Doplněk dluhopisového programu**“ znamená doplněk obsahující podmínky jednotlivé konkrétní Emise, který může být součástí Emisního dodatku a ve kterém je 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, resp. data splatnosti jejich jmenovité hodnoty;

„**Emisní dodatek**“ je dokumentem, který je Emitentem vydán v souvislosti s konkrétní Emisí určenou pro veřejnou nabídku anebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu a obsahuje konečné podmínky nabídky ve smyslu ZPKT včetně Doplnku dluhopisového programu;

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné podmínky Emisí

„**Emitent**“, znamená společnost Europa Investment Property CZ a.s.;

„**EU**“ znamená zkratku pro Evropskou unii;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

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

„**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ znamená lhůtu, po kterou lze upisovat Dluhopisy dle Emisních podmínek;

„**Nařízení 1215/2012**“ znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená Nařízení Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektu, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn;

„**Shrnutí**“ znamená shrnutí Prospektu, které je obsahem kapitoly 1 prospektu. Toto Shrnutí je shrnutím prospektu cenného papíru ve smyslu ustanovení § 36 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;

„**Určená provozovna**“ znamená určená provozovna a výplatní místo na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 anebo na jiné adrese určené Emitentem podle ustanovení čl. 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Vlastník dluhopisu**“ znamená fyzickou nebo právnickou osobu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osobu, která je evidována Centrálním depozitářem jako vlastník určitého zaknihovaného Dluhopisu, v případě cenných papírů v zaknihované podobě;

„**Základní prospekt**“ znamená základní prospekt vyhotovený pro Dluhopisový program schválený rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/055837/CNB/570 ze dne 23.5.2019, které nabylo právní moci dne 28.5.2019;

„**Zákon o daních z příjmů**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;

„**ZMPS**“ znamená zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů.

6 Vzor emisního dodatku – konečných podmínek emise včetně doplňku dluhopisového programu

- a) Níže je uveden vzor Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Emisního dodatku bude i shrnutí dané Emise.
- b) V případech neveřejné nabídky vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplňek dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.
- c) Emisní dodatek obsahující rovněž konečné podmínky nabídky budou spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořit prospekt příslušné Emise.
- d) Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje vzor Emisního dodatku (bez případné krycí strany) obsahujícího konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů a vzor Doplňku dluhopisového programu. 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 příslušném konkrétním Emisním dodatku. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.

1. Emisní dodatek

- a) Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) Základním prospektem společnosti Europa Investment Property CZ a.s., se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2019/055837/CNB/570 ze dne 23.5.2019, které nabylo právní moci dne 28.5.2019, [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.
- b) Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise). Součástí tohoto Emisního dodatku

je shrnutí Emise Dluhopisů. Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 ZPKT uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta, a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.

- c) Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- d) Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „*Údaje o cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).
- e) Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak.
- f) Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.
- g) Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [*doplnit datum*] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.
- h) Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.
- i) Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

[SHRNUTÍ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI]

2. Doplněk dluhopisového programu

- a) Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu společnosti Europa Investment Property CZ a.s., se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“.

- b) Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- c) Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Pokud se dané podmínky neliší od Emisních podmínek, bude to v daném Emisním dodatku uvedeno (např. proškrtnutím pole nebo zopakováním údaje dle Emisních podmínek).
- d) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.
- e) Emisní podmínky jsou doplněny jak následuje:

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. 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 příslušném Emisním dodatku. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.

1.	Název Dluhopisů	[●]
2.	ISIN Dluhopisů	[●/ nepoužije se]
3.	Podoba Dluhopisů	[zaknihovaná; centrální evidenci Dluhopisů vede Centrální depozitář / listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor]
4.	Forma Dluhopisů	[na doručitele / na jméno / na řad]
5.	Měna Dluhopisu	[●]
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[●]
7.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	[●]
8.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	[nepoužije se / Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 150 % zamýšleného celkové jmenovité hodnoty konkrétní Emise.]
9.	Počet Dluhopisů	[●] ks
10.	Číslování Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
11.	Datum emise	[●]
12.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od [●] do [●]

13. Emisní kurz Dluhopisů	[[Emisní kurz všech Dluhopisů je roven [●] % jejich jmenovité hodnoty [po dobu ●].] [Následně bude emisní kurz Dluhopisů vydaných po [●] určen tak, že k částce [emisního kurzu k datu emise/ [●]] bude připočten [odpovídající alikvotní úrokový výnos/ částka [●]].]
14. Úrokový výnos	pevný ve výši [●] % p. a.
15. Způsob vydávání Dluhopisů	[jednorázově / v tranších]
16. Den výplaty úroků	[První výnosové období končí dnem ●. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni ●. Následující [měsíční/tříměsíční/šestiměsíční/roční] výnosová období počínají vždy 1. dnem následujícího měsíce po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož [měsíčního/tříměsíčního/šestiměsíčního/ročního] období. K výplatě výnosu za tato další výnosová období dochází zpětně do 15. dne následujícího po uplynulém výnosovém období. / ●. Posledním dnem výplaty úroků je 15. den po Dni splatnosti dluhopisů.]
17. Den konečné splatnosti Dluhopisů	[●]
18. Rozhodný den pro výplatu výnosu	[●]
19. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	[●]
20. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	[ano / ne]. [Vlastník dluhopisu je oprávněn Dluhopis splatit nejdříve [●].] [Poplatek za předčasné splacení se rovná [●].]
21. Administrátor / Agent pro výpočty	[Emitent / ●]
22. Určená provozovna Administrátora	[●]
23. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating)	[Ne / Emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating ●]
24. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů	[Nebyl určen / ●]
25. Popis práv a povinností Společného zástupce Vlastníků Dluhopisů	[●]

26. Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne [●].
27. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů	[Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Emitent může vyzvat žadatele či zástupce žadatele, aby předložil občanský průkaz či jiný průkaz totožnosti. Vzor objednávkového formuláře bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [●] v sekci „[●]“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu [●] a to i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku připojením svého podpisu a oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřená smlouva o úpisu Dluhopisů. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem / ●]. V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu [●]] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli na adresu [●] a ten ji následně předá Emitentovi]. [Vydání Dluhopisů zabezpečuje ● / Emitent]
28. Přijetí Dluhopisů k obchodování na příslušném regulovaném trhu, popř. mnohostranném obchodním systému	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. [Dluhopisy budou přijaty k obchodování na tomto trhu od [●]] / Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému]
29. Poradci	[nepoužije se / ●]
3. Podmínky nabídky a další informace	
<u><i>Zájem osob zúčastněných na Emisi</i></u>	
a) [● / Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za zprostředkování zájemců o	

Dluhopisy odměňování úplatou v maximální výši [●] % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů.]

- b) [[Umístovatelem] / [Umístovateli] Dluhopisů [je]/[jsou] [●]. K upsání Emise se na základě dohody o upisování ze dne [●] [zavázal]/[zavázali] [●]. V rámci této dohody se [●] [zavázal]/[zavázali] k [●]. Dohoda [ne]obsahuje pevný závazek k upsání.]

Náklady Emise a použití čistého výtěžku

- a) [[●] / Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem [●] % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí [●] Kč.]

Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta [[zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta] / , [konkrétně bude použit k: [zajištění financování investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti projektu [●] / společnosti [●] / [●].] [a] [financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti/í [●]]. [V případě, že nebude celý výtěžek stačit k realizaci výše specifikovaného projektu, tak Emitent získá další potřebné prostředky z jiných zdrojů, např. prostřednictvím bankovního financování v kombinaci s použitím výnosů z jiných projektů Emitenta.] / [V případě, že nebude celý výtěžek stačit k realizaci některého z výše specifikovaných projektů, tak Emitent získá další potřebné prostředky z jiných zdrojů, např. prostřednictvím bankovního financování v kombinaci s použitím výnosů z jiných projektů Emitenta.]]

Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) [Emitent bude Dluhopisy až do výše [●] nabízet všem druhům investorů bez omezení.] / ●]
- b) [Veřejná nabídka bude trvat od ● do ●.]
- c) [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta ● v sekci „●“/ ●]
- d) 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. / ●]

Kupní cena Dluhopisu

- a) [Cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu ●]. [Následně bude cena Dluhopisů vydaných po [●] určena tak, že k částce emisního kurzu bude připočten [odpovídající alikvotní úrokový výnos/ částka [●]]. [Aktuální cenu Dluhopisu sdělí Emitent na požádání a bude rovněž k dispozici v sídle Emitenta na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.]

Objednávky Dluhopisů a způsob úpisu

- a) Způsob objednávek dluhopisů stanový Doplněk dluhopisového programu. Obchodování s Dluhopisy nemůže začít před potvrzením výše jmenovité hodnoty upsaných Dluhopisů upisovateli.
- b) [● / Nabídkovou cenu dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne oboustranného podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu kupní ceny. Dluhopisy budou předávány nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich kupní ceny, a to buď osobně v sídle Emitenta anebo prostřednictvím doručovacích služeb (náklady na doručení hradí Emitent). Zaknihované Dluhopisy budou připisovány na příslušný majetkový účet vlastníka nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy.]

[Informace od třetích stran

- a) Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací]

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost Europa Investment Property CZ a.s. sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998.
- b) Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne [●]

Za Emitenta

Jméno: [●]

Funkce: [●]

7 Odpovědné osoby

7.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním prospektu a prohlášení Emitenta

- a) Za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost Europa Investment Property CZ a.s. sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22998, jejímž jménem jedná pan Ondrej Spodniak LL.M. uvedený v čl. 11.8 tohoto Základního prospektu „*Správní, řídicí a dozorčí orgány*“.
- b) Emitent, jako osoba odpovědná za Základní prospekt, prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Základním prospektu v souladu se skutečností ke dni jeho vyhotovení a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Dne 21.5.2019, v Praze



Ondrej Spodniak LL.M.
Funkce: člen představenstva

8 Oprávnění auditoři

- a) Emitent je společností vzniklou dne 14. listopadu 2017. Individuální účetní závěrka Emitenta za období od 14. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 byla ověřena nezávislou auditorkou Ing. Martinou Kotrčovou, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Přemyslovská 1925/40, 130 00 Praha, IČ: 48100137. Účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 byla ověřena nezávislým auditorem Ing. Martinou Kotrčovou, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Přemyslovská 1925/40, 130 00 Praha, IČ: 48100137.
- b) Vybrané finanční údaje Emitenta obsahuje čl. 11.10.1 tohoto Základního prospektu a účetní závěrky jsou uvedeny v kapitole 14 na konci tohoto Základního prospektu.

9 Zájem osob zúčastněných na Emisi

- a) Emitentovi není vyjma zájmu auditora uvedeného v čl. 8, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný. Případné další zájmy osob zúčastněných na Emisi bude obsahovat příslušný Emisní dodatek, včetně popisu tohoto zájmu (takto zde bude popsán např. zájem zprostředkovatelů, rozhodne-li se Emitent distribuovat Emisi prostřednictvím finančních zprostředkovatelů).

10 Důvody nabídky a použití výnosů

- a) Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce Emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů. Od takového Emisního kurzu budou odečteny náklady na auditora Emitenta, poplatky státní tiskárny cenin, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu.
- b) Nominální výše očekávaných nákladů bude uvedena v Emisním dodatku konkrétní Emise.
- c) Čistý výtěžek emise Dluhopisů použije Emitent po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí na rozvoj své podnikatelské činnosti. Konkrétní způsob využití čistého výtěžku bude obsahovat Emisní dodatek.
- d) Výtěžek emise získaný z veřejné nabídky Dluhopisů nebude použit v rozporu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

11 Údaje o Emitentovi

11.1 Historie a vývoj Emitenta

- a) Název Emitenta je Europa Investment Property CZ a.s.
- b) Internetové stránky Emitenta se nacházejí na adrese www.europaproperty.org
- c) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ 06600204.
- d) Emitent byl založen dne 16. října 2017 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 14. listopadu 2017.
- e) Sídlo Emitenta je na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1. Kontaktní telefonní číslo je +420 220 770 088.
- f) Emitent je akciovou společností založenou v souladu s českým právním řádem a řídí se platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů). V oblasti daňové se řídí zejména 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. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění. Pokud jde o činnost Emitenta spočívající v akvizici nemovitostí (např. v insolvenčním a exekučním řízení anebo v dražbách), zde 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.

11.2 Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

- a) Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. V minulosti nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

11.3 Investice

- a) Od data poslední účetní závěrky obsažené v kapitole 14 prospektu dceřiná společnost Emitenta Europa Investment Property HU Kft. uzavřela kupní smlouvu na pozemek pro výstavbu Hotelu v Budapešti. Kupní cena byla 2 mil. EUR. Emitent neuskutečnil žádné další významné investice, ani se k žádným významným investicím do budoucna nezavázal.

11.4 Přehled podnikání Emitenta

11.4.1 Hlavní činnosti - obecně

- a) Předmětem činnosti Emitenta zapsaným ve veřejném rejstříku jsou následující činnosti:
- i. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- b) Dle stanov Emitenta je předmětem jeho podnikání rovněž výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- c) Emitent při svém podnikání hodlá přistupovat ke všem činnostem, které budou souviset se správou jeho majetku, s jeho předmětem činnosti a předmětem podnikání.
- d) Konkrétní hlavní činností, které se Emitent hodlá věnovat minimálně v horizontu do splatnosti Dluhopisů je zhodnocování finančních prostředků Emitenta prostřednictvím investic do nemovitostí a nemovitostních projektů, za účelem jejich opravy, rekonstrukce a pronájmu. Emitent bude vyvíjet veškeré potřebné aktivity za účelem podpory své podnikatelské činnosti v oblasti realitního trhu.
- e) Emitent bude primárně nabývat nemovitosti do svého vlastnictví, může rovněž v souvislosti s akvizicí a držením nemovitosti založit nebo koupit obchodní korporaci, sjednat společný podnik, do rozvoje tohoto podnikání investovat a nabývat aktiva s nemovitostmi související.

11.4.2 Hlavní činnosti – konkrétní popis plánovaných činností

- 11.4.2.1** V horizontu do splatnosti Dluhopisů budou investice Emitenta směřovat především do oblasti nemovitostního trhu v České republice a Maďarsku. Emitent bude vyhledávat nemovitosti, které jsou v dobrém poměru cena/návratnost. Tyto nemovitosti má Emitent v úmyslu opravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodávat. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent pořizovat nemovitosti vhodné k dostavbě či výstavbě (developmentu) a po provedené dostavbě či výstavbě takové nemovitosti dále pronajmout nebo prodat. Emitent může rovněž nabývat nemovitosti, které budou z nejrůznějších důvodů znehodnocené nejen věcně, ale i právně. V rámci své činnosti Emitent rovněž bude nabývat účasti na společnostech určených k držení společností a bude je financovat.
- 11.4.2.2** Nabývání nemovitostí bude probíhat výhradně do vlastnictví Emitenta, případně společností ve skupině Emitenta. Pro tento účel Emitent v budoucnu plánuje založit další dceřiné společnosti, jejichž fungování a rozvoj bude následně financovat. Příslušné nemovitosti bude provozovat Emitent, případně společnosti ve skupině Emitenta nebo jiná společnost na základě smluvního ujednání.
- 11.4.2.3** Nemovitosti, jejichž cena je ovlivněna odstranitelnými právními i jinými závadami. Takto Emitent hodlá 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 rovněž hodlá využívat příležitosti nemovitostí, které mají právní problém či dluh u bankovních domů a nebankovních poskytovatelů, či jsou jinak podhodnoceny. Případné zatížení pak Emitent bude odstraňovat. Nemovitosti po odstranění závad bude Emitent dále využívat za účelem pronájmu; v případě výhodnosti takového postupu Emitent hodlá nemovitosti prodat.

- 11.4.2.4** Shora popisované plány Emitenta investic do nemovitostního trhu jsou v přípravné fázi a uvedené údaje mají přitom ryze indikativní charakter. Emitent je začínající společností a nemá zpracovaný žádný business plán nad rámec skutečností uvedených v Základním prospektu. Konkrétní plány se budou měnit dle aktuálních možností na trhu. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyčíslil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností. Emitent a jeho řídicí osoby nemají zkušenosti s podnikáním v oblasti hlavních činností Emitenta, na tuto skutečnost je upozorněno rovněž v čl. 2 tohoto Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Uvažované investice do nemovitostí

- 11.4.2.5** Emitent k datu tohoto Základního prospektu dále monitoruje trh nemovitostí a konkrétně se typově zajímá o následující nemovitosti na území ČR a Maďarska, které budou splňovat obecné předpoklady uvedené shora:

- a) Nemovitosti před rekonstrukcí. Emitent hodlá dlouhodobě monitorovat trh nemovitostí se zaměřením na takové, které se nacházejí ve špatném stavu či ve stavu před rekonstrukcí, ale zároveň mají potenciál budoucího využití (např. z důvodu jejich lokality). Tyto nemovitosti bude Emitent případně vykupovat, rekonstruovat a dále držet či prodávat.
- b) Nemovitosti s vyšší cenou, využitelné jako skladové a jiné komerční prostory. Emitent hodlá vytipovávat objekty, zejména v blízkosti větších krajských měst ČR či dopravních tepen, které se ocitnou na trhu, tyto nemovitosti koupit a následně po případné úpravě či rekonstrukci pronajmout po částech nájemcům zejména z řad podnikatelů. Takto Emitent může v budoucnu přistoupit i k pronájmům či prodeji komerčních nebytových prostor.
- c) Pozemky využitelné pro development. Emitent rovněž monitoruje aktuální ceny pozemků v ČR využitelných pro development nebo pronájem nebo výhodný pozdější prodej. Takové pozemky pak má Emitent v plánu případně využít pro výstavbu a následný prodej či pronájem.
- d) Nemovitosti využitelné v budoucnosti na výstavbu malometrážních bytů nebo jako hotel.

- 11.4.2.6** Jak Emitent upozornil již v odst. 11.4.2.3, shora uvedené plány jsou pouze v předběžné přípravné fázi a nebyly podniknuty žádné konkrétní kroky k akvizici typově popisovaných nemovitostí.

Aktuálně realizované projekty

11.4.2.7 Jeden z aktuálních projektů Emitenta je realizace výstavby a pronájmu hotelového komplexu v centru Budapešti (dále jen „**Hotel v Budapešti**“), který hodlá postavit a následně pronajímat prostřednictvím své maďarské dceřiné společnosti. Hotelový komplex bude ve vlastnictví dceřiné společnosti Emitenta.

- a) Pozemek, na kterém by měl být hotelový komplex postaven bude ve vlastnictví dceřiné společnosti. Hotel v Budapešti by měl nabídnout hostům 200 pokojů, přičemž část budovy bude využita jako komerční prostory zahrnující restaurace, bary, kavárny a kanceláře. Součástí budovy by měly být také podzemní garáže. Provozovatelem hotelu by měl být IHG – Intercontinental Hotel Group – Holiday Inn Express.
- b) Výstavba hotelového komplexu by měla být zahájena v listopadu 2019. Stavební práce by měly být dokončeny ke konci roku 2021. Provoz by podle plánu Emitenta měl být zahájen během března 2022.
- c) Celkové náklady na výstavbu hotelového komplexu budou činit 22 mil. EUR. Zdrojem financování by měly být z velké části dluhopisy vydané v souladu s Programem. Emitent předpokládá návratnost prostřednictvím příjmů z provozu hotelu a nájmu komerčních prostor.

11.4.2.8 Další činností, které se bude Emitent v období do splatnosti Dluhopisů věnovat, je realizace projektu sloučení pozemků s následnou výstavbou skladovacího a logistického centra v Jihomoravském kraji (dále jen „**Skladovací centrum**“).

- a) Aktuálně probíhá slučování pozemků. Emitent uzavřel s vlastníky rezervační smlouvu se závazkem k následnému odkupu pozemků. Jedná se o územní celek o rozloze 113.000 m². Po sloučení pozemků dojde k jejich zasíťování, aby bylo možné postavit Skladovací centrum.
- b) Do června 2019 by měly být příslušné pozemky sloučeny. Následně by mělo dojít k napojení na pozemní komunikaci, zavedení inženýrských sítí za současné výstavby Skladovacího centra. Emitent má v plánu Skladovací centrum prodat. K dokončení stavebních prací by mělo dojít v prosinci 2021.
- c) Celkové náklady na výstavbu Skladovacího centra by měly být 300 mil. Kč. Zdrojem financování by měly být z velké části dluhopisy vydané v souladu s Programem. Emitent předpokládá návratnost investice z prodeje.

11.4.3 Hlavní trhy

- a) K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent ve svých aktivitách plánuje zaměřovat zejména na maďarský trh (Maďarsko) a český trh (Česká republika). Věcně Emitent plánuje soutěžit zejména 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.

11.5 Organizační struktura Emitenta

- a) Emitent je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 22.000.000,- Kč. Jediným akcionářem Emitenta je společnost Premiot Group, a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04405030. Společnost Premiot Group, a.s. má jediného akcionáře, a to společnost PREMIOT GROUP LTD se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 410, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Registrační číslo: 09657646. Vzhledem k tomu, že společnost PREMIOT GROUP LTD je zcela vlastněna jediným členem představenstva Emitenta, lze hodnotit, že na jeho rozhodnutích je Emitent zásadním způsobem závislý.
- b) Pan Ondrej Spodniak LL.M., jediný společník akcionáře Emitenta, je dále jediným společníkem společnosti EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 406, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Registrační číslo: 10996093. Společnost Premiot Group, a.s. je jediným společníkem společností Březí BV15, s.r.o., IČ: 06038140, Na Doubkové 2, s.r.o., IČ: 06038034, Premium Data Systems s.r.o., IČ: 06848338, Premiot Finance For Your Business s.r.o., IČ: 07719868 a Premiot Hungary & Partners Kft. ev. č. 25549753241.
- c) Emitent je vlastníkem 100% obchodního podílu ve společnosti Europa Investment Property HU Kft., sídlem 1047 Budapest, Baross utca 75-77, IČ: 01-09-337140. Společnost vznikla dne 7. února 2019. Emitent doplňuje základní finanční údaje společnosti Europa Investment Property HU Kft. vyčíslené ke dni 28. února 2019 (v tisících HUF):
 - aktiva: HUF 130.374
 - základní kapitál: HUF 3.000
 - výše dluhů: HUF 127.505

Společnost v únoru 2019 uhradila první část kupní ceny pozemku pro výstavbu Hotelu v Budapešti, přičemž vlastnické právo k pozemku na ni bude převedeno uhrazením kupní ceny v plném rozsahu. Zbytek kupní ceny má být dle dohody s prodávajícím uhrazen do 31.5.2019. V průběhu měsíce června 2019 by tedy mělo být na společnost Europa Investment Property HU Kft. převedeno vlastnické právo k tomuto pozemku.

- d) Emitent předpokládá založení dalších společností pro účely realizace nemovitostních projektů.

11.6 Informace o trendech

- a) Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované účetní závěrky do data vyhotovení Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

- b) Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice a Maďarsku, kde Emitent jako investor a vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor v České republice a oblast krátkodobého a dlouhodobého nájmu a ubytování.
- c) 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. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly v ČR v celé první polovině roku 2018, přičemž tento trend pokračoval i ve druhé polovině roku 2018, i když v menší míře, což bylo způsobeno mimo jiné novým doporučením ČNB omezujícím dostupnost hypoték. Lze předpokládat, že bude tato tendence pokračovat i v roce 2019. Tempo růstu cen bytů ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů. Budoucí cenový vývoj bude záviset zejména na očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.
- d) Vývoj cen v Maďarsku je v mnohých ohledech podobný České republice, přičemž od roku 2013 došlo k růstu celého sektoru.³ 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.⁴
- e) Nabídka a poptávka po pronájmech se liší podle lokality, nabídka nad poptávkou převažuje především ve velkých městech. Cena nájemního bydlení i nadále stoupá, zajímavou příležitostí zůstávají i výnosy z komerčních nemovitostí včetně skladů, hal apod.
- f) I když lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí i výnosů pronájmů, sektor i nadále zůstává zajímavou investiční příležitostí.

³ Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu).

⁴ Vybrané údaje byly převzaty od Magyar Nemzeti Bank z její Housing market Report (dostupné na stránkách <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-november-en.pdf>)

11.7 Prognózy nebo odhady zisku

- a) Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.

11.8 Správní, řídicí a dozorčí orgány

- a) Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky.
- b) Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, které ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zastupuje Emitenta a řídí podnikání a vnitřní chod Emitenta a může vykonávat veškeré činnosti, které nejsou na základě právních předpisů a Zakladatelské listiny Emitenta svěřeny do pravomoci valné hromady.
- c) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jediným členem představenstva společnosti:

Pan Ondrej Spodniak LL.M.

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

Pan Ondrej Spodniak LL.M. je zároveň jediným společníkem akcionáře Emitenta a může tedy významně ovlivnit činnost Emitenta.

- d) Emitent má zřízenou dozorčí radu, která plní rovněž funkce dozorčího orgánu. Jejím jediným členem je:

Pan Filip Navrátil

Pracovní adresa: Vratislavská 386/7, Bohnice, 181 00 Praha 8

11.8.1 Střet zájmů na úrovni řídicích a dozorčích orgánů

- a) Emitent prohlašuje, že má jednočlenné představenstvo i dozorčí radu. Jediným členem dozorčí rady je Filip Navrátil, nar. 23. 12. 1993, trvale bytem Vratislavská 386/7, Bohnice, 181 00 Praha 8. Negativní dopady rozhodnutí orgánů Emitenta lze zjistit z věrně poskytnutého obrazu o účetnictví, který je zajišťován následným auditem účetních závěrek Emitenta.

11.8.2 Postupy dozorčí rady

- a) Emitent má zřízenou dozorčí radu, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Emitenta. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady Emitenta. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se

podnikatelská činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada má k datu Základního prospektu 1 člena. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let. Jediným členem dozorčí rady je pan Filip Navrátil.

- b) Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění. Emitent nad rámec právních předpisů nedodržuje žádný kodex řízení společností (*Corporate Governance*). Výbor pro audit Emitent nemá zřízen.

11.9 Hlavní akcionář

- a) Jediným akcionářem držícím 100 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta a ovládající osobou Emitenta je společnost Premiot Group, a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04405030. Jediným akcionářem této společnosti je společnost PREMIOT GROUP LTD se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 410, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Registrační číslo: 09657646. Jediným společníkem společnosti PREMIOT GROUP LTD je pan Ondrej Spodniak LL.M.. Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné informace o ujednáních, které mohou mít za následek změnu kontroly nad Emitentem. Jediný akcionář je vlastněn společností PREMIOT GROUP LTD, která je vlastněna panem Ondrejem Spodniakem LL.M, který dále vlastní společnosti uvedené v odst. 11.5 písm. b).

11.10 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

11.10.1 Historické finanční údaje

- a) Emitent zpracoval individuální účetní závěrku za období od 14. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a účetní závěrku za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 vyhotovené v souladu s Českými účetními předpisy.
- b) Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přehledu o peněžních tocích za období od vzniku Emitenta do 31. prosince 2017 a za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018. Kompletní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny v kapitole 14 na konci Základního prospektu.

• Rozvaha vybrané údaje v Kč

Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0

Stálá aktiva	0	0
Oběžná aktiva	2.002.540	60.555.000
AKTIVA CELKEM	2.002.540	60.555.000
Vlastní kapitál	1.978.540	1.004.000
Cizí zdroje	24.000	59.551.000
PASIVA CELKEM	2.002.540	60.555.000

- Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v Kč**

Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018
Služby	9.960	108.000
Daně a poplatky	11.000	4.000
Nákladové úroky a podobné náklady	500	1.839.000
Provozní výsledek hospodaření	-20.960	-128.000
Celkový výsledek hospodaření po zdanění	- 21.460	-1.008.000

- Peněžní toky – vybrané údaje v Kč**

Položka	K 31.12.2017	K 31.12.2018
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	0	2.540
Stav peněžních prostředků na konci účetního období	2.540	13.738.000
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-1.997.460	-216.000
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0	-44.199.000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	2.000.000	58.150.000

- c) Účetní závěrky Emitenta jsou/budou v dalších obdobích po jejich zpracování k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1.
- d) Za významnou změnu s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta lze považovat skutečnost, že Emitent v letech 2018 a 2019 pro účely financování svých podnikatelských aktivit emitoval a upsal 3 emise v rámci dluhopisového programu z roku 2018 o celkové maximální hodnotě dluhopisů 500 milionů Kč: 1. emisi dluhopisů úročených 7 % p. a. splatnost 30.4.2023, celkový objem 50.000.000 Kč (tato emise je

upsána v objemu 1,8 milionu), všechny tyto dluhopisy byly upsány do 31.12.2018; 2. emisi dluhopisů úročených 9,2 % p. a. splatnost 30.12.2020, celkový objem 50.000.000 Kč (tato emise je upsána v objemu 49,65 milionu), ode dne 1.1.2019 byly upsány dluhopisy v objemu 200.000 Kč; a 3. emisi dluhopisů úročených 9,2 % p. a. splatnost 31.12.2021, celkový objem 100.000.000 Kč (tato emise je upsána v objemu 25,9 milionu), ode dne 1.1.2019 byly upsány dluhopisy v objemu 19 milionu. Shora uvedené prostředky využije Emitent zejména na financování akviziční činnosti Emitenta, do které spadá pořízení nemovitého majetku. Položka představující oběžná aktiva ke dni 31.12.2018 v hodnotě 60.555.000 Kč je tvořena z 13,7 mil. Kč peněžními prostředky v pokladně a na účtech Emitenta a dále z 46,8 mil. Kč pohledávkami Emitenta. Emitent eviduje k 31.12.2018 pohledávku za společností EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD ve výši 46,8 mil. Kč. Emitent dále eviduje pohledávku z jeho obchodních vztahů ve výši 30 tis. Kč. Další významnou změnou s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta je zvýšení základního kapitálu na 22 mil. Kč. Základní kapitál společnosti je splacen v plné výši.

11.10.2 Účetní závěrka

- a) Auditovaná účetní závěrka za období od 14. listopadu 2017 do 31. prosince 2017, a auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 je uvedena na konci tohoto Základního prospektu.
- b) Prvním účetním obdobím Emitenta bylo období 14. listopadu 2017 až 31. prosince 2017.

11.10.3 Ověření účetní závěrky

- a) Emitent prohlašuje, že údaje dle účetní závěrky za období od 14. listopadu 2017 do 31. prosince 2017 a za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018, které jsou obsaženy v kapitole 14 tohoto Základního prospektu byly ověřeny auditorem uvedeným v kapitole 8 tohoto Základního prospektu s výrokem „bez výhrad“.

11.10.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

- a) Od data, ke kterému byla vypracována poslední auditovaná účetní závěrka (tj. od 31.12. 2018) Emitent nezveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

11.10.5 Soudní a rozhodčí řízení

- a) Emitent prohlašuje, že od svého vzniku nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost a není si vědom, že by takové řízení probíhalo nebo Emitentovi hrozilo.

11.10.6 Významná změna obchodní nebo finanční situace Emitenta

- a) Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení poslední auditované účetní závěrky nedošlo k žádné významné změně finanční situace Emitenta.

11.11 Doplnující údaje

11.11.1 Základní kapitál

- a) Základní kapitál Emitenta činí 22.000.000,- Kč a je rozvržen na 22000 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

11.11.2 Stanovy

- a) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ 06600204. Cílem a účelem Emitenta je v souladu s jeho stanovami dosahování zisku prostřednictvím činnosti (i) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Tento cíl a účel je uveden v Části I. stanov Emitenta.

11.12 Významné smlouvy

- a) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání popsaného v části věnované činnostem Emitenta uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

11.13 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

- a) Do tohoto Základního prospektu není zařazeno prohlášení ani zpráva osoby, která jedná jako znalec, s výjimkou zprávy auditora. Auditor byl za zpracování své zprávy k účetní závěrce za období 14. listopadu 2017 až 31. prosince 2017 a za období 1. ledna 2018 až 31. prosince 2018 Emitentem odměněn. Zprávy Auditora k účetním závěrkám byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či propojených osob, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či propojených osob. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.
- b) Do Základního prospektu byly zařazeny informace o trendech nemovitostního trhu v kapitole 11.6. Tyto informace byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu). Tyto informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

11.14 Zveřejněné dokumenty

- a) Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou Základní prospekt a jeho případné dodatky a účetní závěrky Emitenta k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.europaproperty.org v sekci „Dluhopisy“ a na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00. Zakladatelská listina Emitenta je po stejnou dobu k dispozici k nahlédnutí tamtéž. Účetní výkazy společnosti Europa Investment Property HU Kft., sídlem 1047 Budapest, Baross utca 75-77, IČ: 01-09-337140 od jejího vzniku do 28. února 2019 jsou k nahlédnutí na adrese Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00.

12 Zdanění a devizová regulace v České republice

- a) Text této kapitoly 12 je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy. Není tedy komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o nabytí Dluhopisů.
- b) Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) Toto shrnutí vychází výlučně z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a ve státech, v nichž jsou potenciální nabyvatelé Dluhopisů rezidenty, jakož i ve státech, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.
- d) V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takového srážek nebo odvodů vůči vlastníků Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

12.1 Zdanění v České republice

12.1.1 Úrokový výnos (příjem)

- a) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takové daně je 15 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15 %. Tuto daň odvede za vlastníka Dluhopisu příslušnému správci daně a vlastníkov Dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- b) V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2019).

- c) Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.
- d) Osoba, která vyplácí úrokový příjem (zpravidla Emitent), je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.

12.1.2 Příjem z prodeje Dluhopisů

- a) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2019).
- b) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %. Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do jejího obchodního majetku a pokud doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 6 měsíců, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od zdanění.
- c) Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozeno od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).
- d) Pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

12.2 Devizová regulace v České republice

- a) Dluhopisy jsou tuzemskými cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace.
- b) V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.
- c) Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) může vláda v době trvání nouzového stavu nařídit zákaz:
 - i. provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami;
 - ii. ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí;
 - iii. prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky;
 - iv. zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty;
 - v. provádění veškerých plateb ze zahraničí do České republiky mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami.
- d) Tyto zákazy se neuplatní na držitele zvláštního povolení, které může být vydáno Českou národní bankou pro dobu nouzového stavu z důvodu ohrožení života a zdraví osob a bezpečnosti státu a pro operace, které povedou k prokazatelnému zlepšení stavu platební bilance, a to v rozsahu příslušného povolení.

13 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi

- a) Text této kapitoly 13 je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českých právních předpisů týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Není tedy komplexním popisem všech relevantních skutečností.
- b) Text této kapitoly 13 nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) Text této kapitoly 13 vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně.
- d) Informace, uvedené v této kapitole 13 jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim prodiskutovat se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

13.1 Vymáhání nároků v České republice

- a) Majetkové spory týkající se Dluhopisů nebo s nimi přímo související, a to včetně sporů týkající se jakéhokoli postupu při vydávání Dluhopisů nejsou předmětem prorogace žádného konkrétního soudu, a pokud bude rozhodným právem pro určení místní příslušnosti soudu právo České republiky, bude takovým soudem soud určený podle pravidel ustanovení § 84 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.
- b) V České republice je přímo aplikovatelné Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení 1215/2012**“). Na základě Nařízení 1215/2012 jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu ke kterému se nadále použije Bruselská úmluva a protokol z roku 1971) uznávána v České republice, aniž by bylo vyžadováno zvláštní řízení. Rozhodnutí se neuznává:
 - i. je-li takové uznání zjevně v rozporu s veřejným pořádkem členského státu, v němž se o uznání žádá;
 - ii. jestliže žalovanému, v jehož nepřítomnosti bylo rozhodnutí vydáno, nebyl doručen návrh na zahájení řízení nebo jiná rovnocenná písemnost v dostatečném časovém předstihu a takovým způsobem, který mu umožňuje přípravu na jednání

- před soudem, ledaže žalovaný nevyužil žádný opravný prostředek proti rozhodnutí, i když k tomu měl možnost;
- iii. je-li neslučitelné s rozhodnutím vydaným v řízení mezi týmiž stranami v členském státě, v němž se o uznání žádá;
 - iv. je-li neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi v řízení mezi týmiž stranami a pro tentýž nárok, pokud toto dřívější rozhodnutí splňuje podmínky nezbytné pro uznání v členském státě, v němž se o uznání žádá;
 - v. v dalších nařízeních stanovených případech.
- c) V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMPS“).
- d) Podle ZMPS platí, že rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (dále jen „**cizí rozhodnutí**“) mají v České republice účinnost, jestliže nabyly podle potvrzení příslušného cizího orgánu právní moci a byla-li uznána českými orgány veřejné moci. Cizí soudní rozhodnutí jsou obecně uznávána a vykonávána příslušnými českými orgány, nicméně existují jisté výjimky, kdy nelze cizí rozhodnutí uznat a vykonat, a to jestliže:
- i. věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil;
 - ii. o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje;
 - iii. o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu;
 - iv. účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení;
 - v. uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě.

K překážce uvedené pod číslem iv. se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. Totéž platí i o překážkách uvedených pod číslem ii. a iii., ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Uznání cizího rozhodnutí v majetkových věcech se nevyslovuje zvláštním výrokem. Cizí rozhodnutí je uznáno tím, že český orgán veřejné moci k němu přihlédne, jako by šlo o rozhodnutí českého orgánu veřejné moci.

Na základě cizího rozhodnutí o majetkových věcech, které splňuje podmínky pro uznání podle ZMPS, lze nařídit výkon tohoto rozhodnutí rozhodnutím českého soudu, které je třeba odůvodnit.

14 Účetní výkazy

14.1 Auditovaná účetní závěrka za období 14. listopadu 2017 až 31. prosince 2017



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA akcionářům společnosti

Europa Investment Property CZ a.s.

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

IČ: 066 00 204

Výrok auditora: bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Europa Investment Property CZ a.s., sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti k 31.12.2017, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 26.3.2018



Ing. Martina Kotrčová
odpovědný auditor
oprávnění č. 1311
Přemyslovská 40
Praha 3 – Žižkov

Zpráva byla předána a projednána dne : 26.3.2018
Podpis vedení účetní jednotky:

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017
(v haléřích)

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2017		06600204

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Europa Investment Property CZ a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Jindřišská 901/5, Nové Město
Praha 1
110 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	2 002 540,00		2 002 540,00	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3				
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14				
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	2 002 540,00		2 002 540,00	
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	46	2 000 000,00		2 000 000,00	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	2 000 000,00		2 000 000,00	
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	2 000 000,00		2 000 000,00	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	2 000 000,00		2 000 000,00	
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57				
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58				
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61				
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	2 540,00		2 540,00	
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1 040,00		1 040,00	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 500,00		1 500,00	
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	2 002 540,00	
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	1 978 540,00	
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 000 000,00	
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 000 000,00	
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.3.	95		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	96		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	97		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-21 460,00	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	24 000,00	
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106		

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky Součet C.I. až C.II.	107	24 000,00	
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	24 000,00	
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	24 000,00	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	24 000,00	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123		
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129		
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133		
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		



Sestaveno dne: 06.02.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v haléřích)

Rok	Měsíc	IČ
2017		06600204

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Europa Investment Property CZ a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Jindřišská 901/5, Nové Město
Praha 1
110 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	9 960,00	
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	9 960,00	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	11 000,00	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	11 000,00	
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-20 960,00	

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39		
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	500,00	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	500,00	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-500,00	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-21 460,00	
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-21 460,00	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-21 460,00	
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56		



Sestaveno dne: 06.02.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	

Cash flow

Strana 1

Europa Investment Property CZ a.s.

IČ: 06600204

Rok: 2017

Dne: 25.03.2018

Tisk vybraných záznamů

2017

Řádek	Text	Skutečnost
1. P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	0,00
2. A.	Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	-1 997 460,00
3. Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-21 460,00
4. A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	0,00
5. A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	0,00
6. A.1.2.	Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00
7. A.1.3.	Změna zůstatků rezerv	0,00
8. A.1.4.	Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	0,00
9. A.1.5.	Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00
10. A.1.6.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00
11. A.1.7.	Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí	0,00
12. A.2.	Úpravy oběžných aktiv	-1 976 000,00
13. A.2.1.	Změna stavu pohledávek	-2 000 000,00
14. A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků	24 000,00
15. A.2.3.	Změna stavu zásob	0,00
16. A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00
17. B.	Investiční činnost	0,00
18. B.1.	Nabytí stálých aktiv	0,00
19. B.1.1.	Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	0,00
20. B.1.2.	Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00
21. B.1.3.	Nabytí finančních investic	0,00
22. B.2.	Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00
23. B.2.1.	Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00
24. B.2.2.	Výnosy z prodeje finančních investic	0,00
25. B.3.	Komplexní pronájem	0,00
26. B.3.1.	Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu	0,00
27. B.3.2.	Úhrada závazků z komplexního pronájmu	0,00
28. C.	Finanční činnost	2 000 000,00
29. C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00
30. C.1.1.	Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00
31. C.1.2.	Snížení dlouhodobých úvěrů	0,00
32. C.1.3.	Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00
33. C.1.4.	Snížení závazků z dluhopisů	0,00
34. C.1.5.	Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
35. C.1.6.	Snížení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
36. C.2.	Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	2 000 000,00
37. C.2.1.	Upsání cenných papírů a účastí	2 000 000,00
38. C.2.2.	Přeměna dluhopisu na akcie	0,00
39. C.2.3.	Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00
40. C.2.4.	Kapitalizace závazků	0,00
41. C.2.5.	Úhrada ztráty společníky	0,00
42. C.2.6.	Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00
43. C.2.7.	Vyplácení vlastního jmění společníkům	0,00
44. C.2.8.	Odpis vlastních akcií	0,00
45. C.2.9.	Jiné změny	0,00
46. D.	Rozdíl (R - P - A - B - C)	2 540,00
47. R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	2 540,00

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2017, Datum <= 31.12.2017



Příloha k účetní závěrce
společnosti **Europa Investment Property CZ a.s.**
k 31. 12. 2017

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma : Europa Investment Property CZ a.s.

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

Právní forma: Akciová společnost

IČO: 066 00 204

Předmět činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum vzniku společnosti: 14. Listopadu 2017

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo		
		Obchodní Podíl	tj. %
EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD	7 Whitechapel Road, Office 406 E11DU Londýn Spojené království Velké Británie a Severního Írska	2 000 000 Kč	100

2. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Průměrný počet zaměstnanců	0
Mzdové náklady	0 Kč
Náklady na sociální zabezpečení zdr. pojištění	0 Kč
Osobní náklady celkem	0 Kč

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě opatření Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele.

1. Způsob ocenění majetku

1.1. Zásoby

Účtování zásob

- *Společnost neeviduje žádné zásoby*

Ocenění zásob

- *Společnost neeviduje žádné zásoby*

3. Dlouhodobý hmotný majetek, odpisování

- *Společnost neeviduje žádný dlouhodobý majetek*

4. Přepočet cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost kurz stanovený ČNB pro daný den účetní transakce. Ke dni účetní závěrky jsou položky aktiv a pasiv v cizích měnách přepočítány kurzem dle ČNB k 31.12.2017

14.2 Auditovaná účetní závěrka za období 1. ledna 2018 až 31. prosince 2018



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům společnosti

Europa Investment Property CZ a.s.
Jindřišská 901/5, Praha 1, PSČ: 110 00
IČ: 06600204

Výrok auditora: bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Europa Investment Property CZ a.s., dále také („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

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.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném materiálním nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně materiálně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných materiálních ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné

nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné

(materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 29.3.2019

Ing. Martina Kotrčová
odpovědný auditor
oprávnění č. 1311
Přemyslovská 40
Praha 3 – Žižkov



ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
(mikro účetní jednotka)

ke dni 31.12.2018
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Europa Investment Property CZ a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Jindřišská 901/5
Praha
110 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2018		06600204

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	60 555		60 555	2 003
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3				
C.	Oběžná aktiva	4	60 555		60 555	2 003
D.	Časové rozlišení aktiv	5				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	6	60 555	2 003
A.	Vlastní kapitál	7	1 004	1 979
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	8	59 551	24
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	59 551	24
D.	Časové rozlišení pasiv	11		



Sestaveno dne: 29.03.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.: 	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém
členění podle Přílohy č. 2
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2018**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2018		06600204

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Europa Investment Property CZ a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Jindřišská 901/5
Praha
110 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	30	
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	108	10
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	108	10
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	46	
D. 1.	Mzdové náklady	10	34	
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	12	
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	12	
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	4	11
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	4	11
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-128	-21



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	593	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	593	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	1 839	1
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		1
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 839	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	430	
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-817	-1
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-945	-22
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	63	
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	63	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-1 008	-22
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-1 008	-22
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	1 053	



Sestaveno dne: 29.03.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni 31.12.2018
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2018		06600204

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Europa Investment Property CZ a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

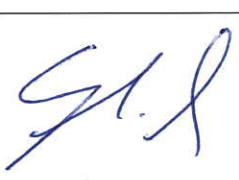
Jindřichská 901/5
Praha
110 00

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3	
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	-945	-21
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 248	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	1 248	
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	303	-21
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	45	24
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-30	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	75	24
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	348	3
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-561	
A.4.	Přijaté úroky (+)		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-3	
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-216	3



Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-44 199	-2 000
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-44 199	-2 000
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	58 150	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		2 000
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		2 000
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	58 150	2 000
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	13 735	3
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	13 738	3



Sestaveno dne: 29.03.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.: 	

Europa Investment Property CZ a.s.

Jindřišská 901/5

110 00 Praha 1 – Nové Město

IČ: 066 00 204

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ROK KONČÍCÍ 31.12.2018

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Europa Investment Property CZ a.s. (dále jen Společnost) byla zapsána do obchodního rejstříku dne

14. listopadu 2017, její sídlo je v Praze, Jindřišská 901/5, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Předmětem podnikání Společnosti je pronájem a správa nemovitostí

Statutární orgán

Ondrej Spodniak – člen představenstva

Základní kapitál

2 000 000 Kč

Akcie

2 000 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč

Jediný akcionář

EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO LTD., UK

Okamžik sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka sestavena dne 23.3.2019

Nejsou uzavřeny žádné dohody mezi akcionáři, které zakládají rozhodovací práva a nebyly uzavřeny ovládací smlouvy.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice, zejména s vyhláškou 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy. Účetní závěrka je sestavena v historických cenách, ke sporných pohledávkám a majetku jsou tvořeny opravné položky.

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související.

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 40 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že za základ vzala metody používané při vyčíslování daňových odpisů, účetní a daňové odpisy se rovnají.

U majetku, jehož pořizovací cena nepřevyší 40 tis. Kč a Společnost rozhodne o jeho zařazení do dlouhodobého majetku, se uplatňuje doba odpisování dle příslušné skupiny majetku.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku přesahující 40 tis. Kč za rok na jedno inventární číslo je zahrnuto do technického zhodnocení tohoto inventárního čísla.

(c) Dlouhodobý nehmotný majetek

Nakoupený nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách.

Nehmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 60 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován metodou rovnoměrných odpisů na základě předpokládané životnosti příslušného majetku, v rozmezí od 3 do 5 let.

Ocenitelná práva se odpisují pouze účetně po dobu 180 měsíců

(d) Dlouhodobý finanční majetek

Jako dlouhodobý finanční majetek společnost vykazuje podíly v obchodních společnostech a dlouhodobé zápůjčky

(e) Zásoby

Účtování zásob je prováděno způsobem B evidence zásob

Výdej zásob ze skladu je účtován skladovými cenami

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících přímé náklady

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady jako dopravné, clo, pojistné a jiné

(f) Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě, opravnou položku k pohledávkám Společnost tvoří v souladu se zákonem o rezervách

(g) Přepočtení cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány kurzem dle ČNB platným v den transakce.

Všechna peněžní aktiva a pasíva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty

(h) Výnosy

Tržby jsou zaúčtovány k datu fakturace na zákazníka a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

(i) Rezervy

Společnost netvoří rezervy

(j) Výzkum a vývoj

Společnost nerealizuje vlastní výzkum a vývoj

(j) Penzijní připojištění a kapitálové životní pojištění

Společnost neposkytuje

(k) Odložená daň

Společnost neúčtuje o odložené dani

(l) Následné události

Od data rozvahového dne ke dni sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné skutečnosti, které by měly vliv na účetní jednotku a na její hospodaření.

3 MAJETEK

Společnost neeviduje dlouhodobý majetek

4 POHLEDÁVKY

Krátkodobé

Krátkodobé pohledávky tvoří pohledávky z obchodního styku a poskytnuté půjčky

Nezaplacené pohledávky z obchodního styku nejsou zajištěny. Žádná pohledávka nemá splatnost delší než 1 rok.

5 VLASTNÍ KAPITÁL

Složky vlastního kapitálu:

Základní kapitál	2 000 tis. Kč
Výsledek hospodaření minulých let	13 tis. Kč
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1 008 tis. Kč

6 ZÁVAZKY

Krátkodobé

Krátkodobé závazky tvoří závazky z obchodního styku, přijaté zálohy a jiné závazky

Závazky z obchodního styku a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem společnosti a nemají splatnost delší než 1 rok.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné splatné závazky ke státním institucím.

Dlouhodobé

Jako jiné dlouhodobé závazky společnost vykazuje emitované dluhopisy ve výši 58 150 tis. Kč

7 DAŇ Z PŘÍJMU

Daňový základ by vypočítán následovně:

	<u>2018</u>
	tis. Kč
HV před zdaněním	-945
Neodpočitatelné náklady	1 277
Základ daně	332
Daň z příjmů právnických osob	63

8 ČLENĚNÍ VÝNOSŮ

	<u>2018</u>
	tis. Kč
Tržby z prodeje služeb	30

9 SOUDNÍ SPORY

Společnost si není si vědoma soudního sporu vedeného vůči Společnosti či jiného potenciálního závazku.

10 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

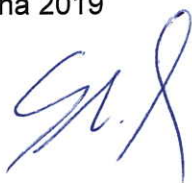
Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

EUROPA INVESTMENT PROPERTY A.S.
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena k předložení valné hromadě

23. března 2019



Ondrej Spodniak
Člen představenstva

