

# **EUROPA INVESTMENT PROPERTY CZ A.S.**

Dluhopisový program v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,- Kč  
s dobou trvání programu 10 let

## **EMISNÍ DODATEK**

-

## **KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE**

*Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 9,2 % p. a. v celkové předpokládané jmenovité  
hodnotě až 50.000.000 Kč splatné v roce 2020*

Datum tohoto emisního dodatku je: 12. června 2018

## 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. 2018/045076/CNB/570 ze dne 4.4.2018, které nabylo právní moci dne 5.4.2018, (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](http://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](http://www.europaproperty.org) v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta, a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.
- c) Dluhopisy jsou vydávány jako druhá 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, nevyplývá-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 12. června 2018 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.

## 2. Shrnutí

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	<b>Upozornění</b>	<p>a) Emitent tímto v souladu s ustanovením § 36 odst. 5 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upozorňuje, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Shrnutí prospektu v této kapitole 2 tohoto prospektu (dále jen „Shrnutí“) představuje úvod k prospektu a jako takové by mělo být chápáno.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
A.2	<b>Souhlas Emitenta pro použití prospektu finančními zprostředkovateli</b>	Nepoužije se. Emitent souhlas s použitím prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

Oddíl B. Emitent		
B.1	<b>Právní a obchodní název Emitenta</b>	Emitentem Dluhopisů je společnost Europa Investment Property CZ a.s.
B.2	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>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.</p> <p>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</p>

		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	<b>Popis veškerých známých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují</b>	Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor v České republice. Na realitním trhu panuje trend převisu poptávky nad nabídkou 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. 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 k úrovni svých předchozích cyklických maxim z roku 2008 nebo dokonce nad ni. 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 residenčních nemovitostí. I když lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí i pronájmů, i nadále sektor zůstává zajímavou investiční příležitostí. <sup>1</sup>
B. 5	<b>Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině</b>	Jediným akcionářem Emitenta je společnost EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD se sídlem E11DU Londýn, 7 Whitechapel Road, Office 406, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, registrační číslo: 10996093. Jediný akcionář Emitenta neovládá žádnou další společnost. Emitent je na rozhodnutích jediného akcionáře zásadním způsobem závislý. Jediným společníkem společnosti EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD je pan Ondrej Spodniak LL.M.
B. 9	<b>Prognóza nebo odhad zisku</b>	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku nevyhotovil.
B. 10	<b>Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích</b>	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 byla s výrokem „bez výhrad“.
B.12	<b>Vybrané historické finanční údaje</b>	V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v individuální účetní závěrce za období od 14. listopadu 2017 (tedy od data vzniku Emitenta) do 31. prosince 2017.

<sup>1</sup> Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2016/2017 (dostupné na stránkách České národní banky: [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financi\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2016-2017/fs\\_2016-2017.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financi_stabilita/zpravy_fs/fs_2016-2017/fs_2016-2017.pdf))

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**

<b>Položka</b>	<b>K 31.12.2017</b>
Peněžní prostředky v pokladně	1.040
Peněžní prostředky na účtech	1.500
Pohledávky za společníky	2.000.000
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.002.540</b>
Základní kapitál	2.000.000
Závazky ke společníkům	24.000
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-21.460
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.002.540</b>

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

<b>Položka</b>	<b>K 31.12.2017</b>
Služby	9.960
Daně a poplatky	11.000
Finanční náklady	500
Provozní výsledek hospodaření	-20.960
Celkový výsledek hospodaření po zdanění	- 21.460

**Peněžní toky – vybrané údaje v Kč**

<b>Položka</b>	<b>K 31.12.2017</b>
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	0
Stav peněžních prostředků na konci účetního období	2.540
Provozní činnost	- 1.997.460-
Investiční činnost	0
Finanční činnost	2.000.000

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2017, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2017, do data tohoto prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

B. 13	<b>Popis veškerých nedávných událostí</b>	Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. Od vzniku Emitenta dne 14. listopadu 2017 nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.
-------	---	---

	<b>specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta</b>	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	<b>Závislost na subjektech ve skupině</b>	Společnost EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD je jediným akcionářem Emitenta a Emitent je tedy zcela závislý na jejich rozhodnutích.
B. 15	<b>Popis hlavních činností Emitenta</b>	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. 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.
B. 16	<b>Ovládající osoba</b>	Emitent je ovládán jediným akcionářem EUROPA PROPERTY INVESTMENT CO. LTD. Jediným společníkem této společnosti je Ondrej Spodniak LL.M., dat. nar. 30. dubna 1981, Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1.
B. 17	<b>Rating Emitenta nebo Dluhopisů</b>	Nepoužije se. Emitentovi nebyl přidělen rating. Nepoužije se. Dluhovým cenným papírům Emitenta nebyl udělen rating.

<b>Oddíl C. Cenné papíry</b>		
C. 1	<b>Popis Dluhopisů</b>	Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. ISIN - identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů - bylo přiděleno a je CZ0003519316. Název Dluhopisů je Europa Investment Property XII/2020.  Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 50.000,- Kč.  Datum emise je 30. června 2018.
C. 2	<b>Měna Dluhopisů</b>	Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK).
C. 5	<b>Omezení převoditelnosti Dluhopisů</b>	Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po

		<p>Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p>
C. 8	<p><b>Popis práv spojených s cennými papíry</b></p>	<p>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.</p> <p>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. Poplatek za předčasné splacení je aplikován a rovná se (i) částce 6.000 Kč za každý jeden předčasně splácený Dluhopis, zažádá-li Vlastník Dluhopisu o splacení ve lhůtě od 90 dní do 9 kalendářních měsíců přede dnem požadovaného splacení; nebo (ii) částce 3.500 Kč za každý jeden předčasně splácený Dluhopis, zažádá-li Vlastník Dluhopisu o splacení více než 9 kalendářních měsíců přede dnem požadovaného splacení. 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 3.000.000,- Kč, 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.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>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.</p> <p>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</p>



		Emisních podmínek, a to nejpozději třicet (30) dní přede dnem předčasného splacení. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím deseti (10) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.
C. 9	<b>Výnos Dluhopisu, úroková sazba</b>	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,2 % p. a. a jsou splatné dne 31. 12. 2020, pokud nedojde k předčasnému splacení. Výnosovým obdobím se rozumí jedno období počínající Datem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího půlročního výnosového období a dále každé takové další bezprostředně navazující výnosové období počínající vždy 1. dnem šestiměsíčního období následujícího po předchozím výnosovém období (1. duben, 1. říjen) a končící posledním dnem téhož šestiměsíčního období (31. březen, 30. září), až do Dne splatnosti dluhopisů. Dnem výplaty úroků za výnosové období je vždy 15. den výnosového období následujícího. Prvním dnem výplaty úroků je 15. 10. 2018. 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 nebyl ke dni 12. června 2018 ustanoven. Společný zástupce může být ustanoven v souladu se Zákonem o dluhopisech.
C. 10	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku.
C. 11	<b>Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	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.

<b>Oddíl D. Rizika</b>		
D. 2	<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Riziko začínající společnosti znamená, že Emitent je nově vzniklou společností 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.</li> <li>• Emitent nemá žádné zkušenosti s podnikáním a nemá podrobný podnikatelský plán. Riziko nedostatečné zkušenosti a absence podrobného podnikatelského plánu Emitenta spočívá v tom, že jde o společnost bez historických zkušeností. U nezkušené společnosti bez podrobného podnikatelského plánu a analýzy může být pravděpodobnější budoucí selhání podnikatelských záměrů a podnikatelský</li> </ul>

		<p>neúspěch. Emitent se tedy musí spoléhat zejména na zkušenosti jeho statutárního orgánu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Riziko neuvedení konkrétního projektu spočívá v tom, že Emitent nespécifikoval, 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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 České republiky).</li> <li>• 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.</li> <li>• Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Zhoršení vztahů s klienty, zejména nájemci a podnájemci, může mít významný dopad na hospodářské výsledky Emitenta.</li> <li>• Riziko zahájení insolvenčního řízení znamená, že Emitent nemůže zcela zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, které ho mohou poškodit.</li> </ul>
D. 3	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riziko změny úrokové sazby z Dluhopisů spočívá v riziku zvýšení tržní úrokové sazby a souvisejícího snížení ceny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou.</li> </ul>

<p><b>jsou specifická pro cenné papíry</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Riziko odložení požadované splatnosti v případě předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu znamená, že v případě, kdy celková Emitentem předčasně splacená částka přesáhne 3.000.000,- Kč, je Emitent oprávněn z důvodu ochrany své platební schopnosti a/nebo věřitelů datum požadované splatnosti odložit na pozdější datum do data konečné splatnosti Dluhopisů.</li> <li>• Riziko absence kontroly změn zásadní povahy schůzí vlastníků dluhopisů znamená, že v Emisních podmínkách jsou oprávnění Schůze vlastníků Dluhopisů upravena odlišně od ust. § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o Dluhopisech a Emitent tak není v uvedených případech povinen svolávat Schůzi. Tato skutečnost může mít negativní dopad na práva Vlastníků dluhopisů v tom ohledu, že ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o Dluhopisech uvádí případy, kdy dochází ke změnám zásadní povahy pro Emitenta a povinnost svolání Schůze má směřovat k ochraně a informovanosti Vlastníků dluhopisů.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Riziko zákonnosti koupě spočívá v tom, že podmínky nabytí Dluhopisů mohou být v jiné jurisdikci omezující.</li> <li>• Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace, snižující reálný výnos.</li> <li>• 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.</li> <li>• Riziko nepředvídatelné události spočívá v tom, že nepředvídatelná událost (např. přírodní katastrofa, teroristický útok, krize politická, válečný konflikt), která způsobí</li> </ul>
--	---

		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.
--	--	--

<b>Oddíl E. Nabídka</b>		
E. 2b	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	<p>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.</p> <p>Konkrétně bude výtěžek emise použit k:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta.</li> </ul>
E. 3	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 15. června 2018 do 30. dubna 2019. 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.</p> <p>Emitent bude využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje nebo objednávky Emitentovi. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k umístování emise bude uveden na stránkách Emitenta <a href="http://www.europaproperty.org">www.europaproperty.org</a> 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.</p> <p>Minimální částka úpisu/koupě je 50.000,- 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 vyzooměn 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).</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k Datu emise. Následně bude cena Dluhopisů vydaných po Datu emise určena tak, že k částce emisního kurzu bude připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, jehož výpočet probíhá dle konvence pro výpočet úroku dle Emisních podmínek.</p>

		Dne 15. 5. 2019 Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta <a href="http://www.europaproperty.org">www.europaproperty.org</a> v sekci „Dluhopisy“. 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	<b>Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních</b>	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 10 % z upsaného objemu.
E. 7	<b>Odhadované náklady účtované investorovi</b>	Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady.

### 3. 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](http://www.europaproperty.org) v sekci „Dluhopisy“.
- b) Dluhopisy jsou vydávány jako druhá 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:

1. Název Dluhopisů	Europa Investment Property XII/2020
2. ISIN Dluhopisů	CZ0003519316
3. Podoba Dluhopisů	listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor
4. Forma Dluhopisů	na řad
5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	50.000,- Kč
6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	50.000.000,- Kč
7. Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	nepoužije se
8. Počet Dluhopisů	1.000 ks

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 9.  | Číslování Dluhopisů:  | 1 – 1.000  |
| 10. | Datum emise   | 30. června 2018  |
| 11. | Emisní lhůta (lhůta pro upisování)  | Od 30. června 2018 do 30. června 2020  |
| 12. | Emisní kurz Dluhopisů   | Emisní kurz všech Dluhopisů je roven 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k Datu emise. Následně bude emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise určen tak, že k částce emisního kurzu k datu emise bude připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, jehož výpočet probíhá dle konvence pro výpočet úroku dle Emisních podmínek.   |
| 13. | Úrokový výnos   | pevný ve výši 9,2 % p. a.  |
| 14. | Způsob vydávání Dluhopisů   | jednorázově  |
| 15. | Den výplaty úroků   | První výnosové období končí dnem 30.9.2018. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 15.10.2018. Následující šestiměsíční výnosová období počínají vždy 1. dnem následujícího měsíce po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož šestiměsíčního období. K výplatě výnosu za tato další výnosová období dochází zpětně do 15. dne následujícího po uplynulém výnosovém období. |
| 16. | Den konečné splatnosti Dluhopisů  | 31.12.2020   |
| 17. | Rozhodný den pro výplatu výnosu   | Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den výnosového období.  |
| 18. | Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty                                  | 15.12.2020   |
| 19. | Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů | Ano, vlastník dluhopisu je oprávněn Dluhopis splatit přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní přede dnem požadovaného splacení.   |
- Poplatek za předčasné splacení se rovná (i) částce 6.000 Kč za každý jeden předčasně splácený Dluhopis, zažádá-li Vlastník Dluhopisu o splacení ve lhůtě od 90 kalendářních dní do 9 kalendářních

- měsíců přede dnem požadovaného splacení;  
nebo (ii) částce 3.500 Kč za každý jeden předčasně splácený Dluhopis, zažádá-li Vlastník Dluhopisu o splacení více než 9 kalendářních měsíců přede dnem požadovaného splacení
20. Administrátor / Agent pro výpočty Emitent
  21. Určená provozovna Administrátora Jindřišská 901/5, Nové Město 110 00 Praha 1
  22. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) Ne
  23. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů Nebyl určen
  24. Interní schválení emise Dluhopisů Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím člena představenstva Emitenta dne 12.06.2018.
  25. 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 [www.europaproperty.org](http://www.europaproperty.org) v sekci „Dluhopisy“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu Jindřišská 901/5, Nové Město 110 00 Praha 1 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 Jindřišská 901/5, Nové Město 110 00



Praha 1. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.

26. Přijetí Dluhopisů k obchodování na příslušném regulovaném trhu, popř. mnohostranném obchodním systému
- 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
27. Poradci
- nepoužije se

#### **4. Podmínky nabídky a další informace**

##### Zájem osob zúčastněných na Emisi

- 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 odměňováni úplatou v maximální výši 10 % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů.

##### Náklady Emise a použití čistého výtěžku

- a) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí 47.500.000,- Kč.]
- b) 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.

##### Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše 50.000.000,- Kč nabízet všem druhům investorů bez omezení.
- b) Veřejná nabídka bude trvat od 15. června 2018 do 30. dubna 2019.
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny do 15. května 2019 na webové stránce Emitenta [www.europaproperty.org](http://www.europaproperty.org) v sekci „Dluhopisy“.
- d) Emitent bude využívat služeb finančních zprostředkovatelů. Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt nebo objednávky ve vztahu k potenciálním zájemcům o úpis a koupi Dluhopisu.

##### Kupní cena Dluhopisu

- a) Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k Datu emise. Následně bude cena Dluhopisů vydaných po Datu emise určena tak, že k částce emisního kurzu bude připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

##### 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. Dluhopisy budou předávány nejpозději

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).

#### 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. Zdrojem informací je zpráva České národní banky o finanční stabilitě 2016/2017 (dostupná na stránkách: [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2016-2017/fs\\_2016-2017.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2016-2017/fs_2016-2017.pdf)).

#### 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 12.6.2018  
Za Emitenta

---

Ondrej Spodniak LL.M.  
Funkce: člen představenstva