

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

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 CZK  
s dobou trvání programu 10 let**

## **1. DODATEK PROSPEKTU**

Tento 1. dodatek prospektu (dále jen „**První dodatek prospektu**“) aktualizuje Základní prospekt dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) 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, oddíl B, sp. zn. B 22998 (dále jen „**Emitent**“).

Základní prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2019/055837/CNB/570 ze dne 23. 5. 2019, které nabylo právní moci dne 28. 5. 2019.

Tento První dodatek prospektu byl vyhotoven dne 19. 8. 2019 a byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2019/090381/CNB/570 ze dne 21. 8. 2019, které nabylo právní moci dne 23. 8. 2019.

Tento První dodatek prospektu aktualizuje Základní prospekt ve smyslu §36j zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a je třeba jej číst vždy společně se Základním prospektem (a jeho případnými dalšími dodatky). Pojmy nedefinované v tomto Prvním dodatku prospektu mají význam, který jim je přiřazen v Základním prospektu.

Tento První dodatek prospektu aktualizuje především informace týkající se země veřejné nabídky.

Základní prospekt a veškeré jeho dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.europaproperty.org](http://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.

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prvním dodatku prospektu je Emitent, tj. společnost Europa Investment Property CZ a.s. se sídlem Jindřišská 901/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06600204, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, sp. zn. B 22998.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prvním dodatku prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 19. 8. 2019

**Europa Investment Property CZ a.s.**



---

Ondrej Spodniak LL.M.

Funkce: člen představenstva

## **ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU**

Tímto Prvním dodatkem prospektu jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly:

1 Shrnutí

2 Rizikové faktory

4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce

5 Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů

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

12 Zdanění a devizová regulace v České republice

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

## 1 Shrnutí

V oddílu E, prvku E.3 části SHRNUTÍ se mění **druhý odstavec** týkající se země veřejné nabídky:

E.3	Popis podmínek nabídky	... [Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice, ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska, a v Maďarské 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 potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. ...
-----	------------------------	---

V oddílu D, prvku D.3 části SHRNUTÍ se doplňuje **poslední odstavec** týkající se rizika brexitu:

D.3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	... V současné době probíhají jednání o odchodu Velké Británie z Evropské unie (tzv. brexit). V případě tzv. tvrdého brexitu může dojít k tomu, že Velká Británie, resp. její regulátor pro finanční trhy nebude od data účinnosti brexitu uznávat dříve notifikované prospekty cenných papírů emitentů z jiných států Evropské unie, tedy nebude uznávat ani platně notifikovaný Základní prospekt Emitenta ve Velké Británii. Nastane-li takový případ, bude veřejná nabídka Dluhopisů po datu účinnosti brexitu Emitentem ve Velké Británii neprodleně ukončena.
-----	--	--

## 2 Rizikové faktory

*Článek 2.2.5 Zdanění, první odstavec, se mění takto:*

- 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, ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále také „Velká Británie“), a v Maďarské republice (dále také „Maďarsko“). 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.

*Za článek 2.2.13 Riziko nepředvídatelné události se doplňuje čl. 2.2.14 Riziko spojené s odchodem Velké Británie z Evropské unie (tzv. brexit):*

- a) V současné době probíhají jednání o odchodu Velké Británie z Evropské unie (tzv. brexit). V úvahu připadají dva základní scénáře odchodu, tzv. tvrdý brexit bez dohody s Evropskou unií a tzv. měkký brexit.
- b) Tzv. tvrdý brexit znamená, že dojde k úplnému oddělení Velké Británie od unijních struktur bez jakéhokoli přechodného období a speciální úpravy vzájemných obchodních a jiných vztahů. Naopak varianta tzv. měkkého brexitu počítá s přechodným obdobím a možností částečného či přidruženého členství, kdy by obě strany dojednaly vzájemná pravidla a nové nastavení vztahů a zůstaly v určité součinnosti, obdobně jako například Norsko či Švýcarsko.<sup>1</sup>
- c) Ani jeden ze scénářů nebude mít přímý vliv na podnikání Emitenta.
- d) V případě tzv. tvrdého brexitu může dojít k tomu, že Velká Británie, resp. její regulátor pro finanční trhy nebude od data účinnosti brexitu uznávat dříve notifikované prospekty cenných papírů emitentů z jiných států Evropské unie, tedy nebude uznávat ani platně notifikovaný Základní prospekt Emitenta ve Velké Británii. Nastane-li takový případ, bude veřejná nabídka Dluhopisů po datu účinnosti brexitu Emitentem ve Velké Británii neprodleně ukončena.

## 4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce

*Článek 4.4 Omezení týkající se prodeje Dluhopisů, první odstavec, se mění takto:*

- 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, Velké Británie a Maďarska. 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.

---

<sup>1</sup> <https://www.mpo.cz/cz/zahranicni-obchod/o-brexitu/situacni-zprava-k-brexitu--243614/>

## **5 Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů**

*V článku 7 Zdanění, se za písmeno f) doplňuje písmeno g):*

- g) Daňový režim se řídí vnitrostátními zákony a závaznými mezinárodními smlouvami platnými ve Velké Británii a Maďarsku.

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

*V článku 3. Podmínky nabídky a další informace, podnadpis Veřejná nabídka Dluhopisů se doplňuje bod e):*

- e) [Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / [●].]

## 12 Zdanění a devizová regulace v České republice

*Hlavní nadpis kapitoly 12 se mění na:*

12 Zdanění a devizová regulace

*Text úvodu kapitoly 12 se mění na:*

- a) Text této kapitoly 12 je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí 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 kromě daňových souvislostí českého práva stručně popisuje také zdanění Dluhopisů ve Velké Británii a Maďarsku, případně dalších zemí Evropské unie.
- 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 takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

*Za kapitolu 12.1.2 Příjem z prodeje Dluhopisů se vkládají kapitoly 12.2 a 12.3:*

### 12.2 Zdanění v Maďarsku

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů právnickým osobám se v Maďarsku zahrnují jako příjmy z finančních transakcí do celkového základu daně z příjmu právnických osob a zdaňují sazbou daně ve výši 9 %.

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů fyzickým osobám se v Maďarsku zahrnují jako ostatní příjmy do celkového základu daně z příjmu fyzických osob a zdaňují sazbou daně ve výši 15 %.

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

V případě daňových nerezidentů Maďarska se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění. Kompletní daňovou problematiku je vhodné konzultovat s daňovými poradci.



### **12.3 Zdanění ve Velké Británii**

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

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

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

V případě daňových nerezidentů Velké Británie se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění. Kompletní daňovou problematiku je nutné konzultovat s daňovými poradci ve Velké Británii.

*Původní kapitola 12.2 Devizová regulace v České republice se nově označuje jako kapitola 12.4 Devizová regulace v České republice*