

EUROPA INVESTMENT PROPERTY CZ a.s.

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 CZK
s dobou trvání programu 10 let**

1. DODATEK ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Tento 1. dodatek Základního 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. 2020/060637/570 ze dne 15. 5. 2020 které nabylo právní moci dne 3. 6. 2020. Tento První dodatek prospektu byl vyhotoven dne 1. 1. 2021 a byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●].

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 zemí 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 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 1.1.2021

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 Obecný popis nabídkového programu
- 2 Rizikové faktory
- 3 Podrobnosti o nabídce/přijetí k obchodování
- 4 Zdanění
- 5 Maďarsko

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. *V oddílu I. Obecný popis nabídkového programu se mění devátý odstavec týkající se zemí veřejné nabídky a zní takto:*

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

2. *V oddílu II. RIZIKOVÉ FAKTORY, čl. 2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy, podčlánek Riziko inflace vkládá pod poslední odstavec odstavec, který zní takto:*

“V Maďarsku byla roční míra inflace v únoru 2020 na úrovni 3,3 %. V následujících 12 měsících se očekává roční míra inflace ve výši 3,0 % a v roce 2021 ve výši 3,0 %.”

3. *V oddílu V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ, v pododdílu PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ, čl. 1 Podmínky veřejné nabídky cenných papírů, podčlánek 1.1, odst. 3 Země, v níž je veřejná nabídka prováděna se mění a zní takto:*

1.1	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky [v České republice,] [ve Velké Británii,] [na Slovensku,] [v Polsku] / [v Chorvatsku] / [v Maďarsku].]
-----	---	--

4. *Oddíl VI. ZDANĚNÍ, první odstavec, se mění a zní takto:*

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

5. *Do oddílu VI. ZDANĚNÍ se za článek 5. doplňuje článek 6. a zní takto:*

“6. Maďarsko

6.1 Zdaňování úrokových příjmů z Dluhopisů

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 10 %.

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.

6.2 Zdaňování příjmů z prodeje Dluhopisů

Rozdíl mezi prodejní cenou a pořizovací cenou Dluhopisů podléhá zdanění jako příjem z kapitálových výnosů. Fyzické osoby zahrnují tento příjem do ročního daňového přiznání a zdaňují sazbou 15 %.

Právnické osoby zdaňují zisk z převodů Dluhopisů sazbou daně z příjmu právnických osob ve výši 9%. Náklady spojené s pořízením Dluhopisů jsou daňově uznatelné v okamžiku vypořádání prodeje Dluhopisů.

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.

V případě daňových nerezidentů Maďarska se zdanění řídí příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění. Komplettní daňovou problematiku je nutné konzultovat s daňovými poradci v Maďarsku.”