EMISNÍ DOKUMENT DLUHOPISŮ

CEE REAL ESTATE XI/2031

ISIN CZ0003588246

(dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“)

1.1. EMITENT

Název	CEE Real Estate a.s.
IČO	058 95 464
Sídlo	Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3
LEI	315700COD607IT93V359
Telefon	+420 770 318 522
E-mail	info@ceere.cz

(dále jen „**Emitent**“)

1.2. UPOZORNĚNÍ

Tento emisní dokument je třeba číst jako úvod k nabídce této Emise.

Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Emisi jako celek.

Každý investor by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů a zvážit rizikové faktory spojené s touto investicí. Rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno alespoň na prostudování tohoto dokumentu, emisních podmínek Emise a zvážení všech rizik.

Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši emisního kurzu dluhopisů.

V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto emisním dokumentu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad emisního dokumentu před zahájením soudního řízení.

Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které tento emisní dokument předložily nebo vyhotovily, avšak pouze pokud je emisní dokument zavádějící, nepřesný nebo v rozporu s emisními podmínkami Dluhopisů.

Česká národní banka ani jiný orgán veřejné moci neposuzovaly finanční zdraví Emitenta ani jeho obchodní plán a negarantují budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit dluhy z Dluhopisů.

K Emisi Dluhopisů nebyl schválen prospekt Českou národní bankou ani jiným orgánem dohledu jiného členského státu Evropské unie.

Česká národní banka k datu Emise nevykonává dohled nad Emisí ani nad Emitentem, vyjma kontroly úplnosti plnění informačních povinností v podobě uveřejněných emisních podmínek a kontroly v souvislosti s veřejným nabízením Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu. Česká národní banka nekontroluje faktickou správnost tohoto emisního dokumentu ani emisních podmínek.

Česká národní banka ani žádný jiný orgán neposuzoval finanční zdraví Emitenta ani negarantuje jeho schopnost splatit Dluhopisy.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVI

2.1. KDO JE EMITENTEM CENNÝCH PAPÍRŮ?

A) Obecné informace

a) Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 22276. Sídlo Emitenta je Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, IČO: 058 95 464, LEI: 315700COD607IT93V359. Zemí registrace je Česká republika.

b) 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 s právními vadami je 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. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách.

B) Hlavní činnost Emitenta

a) Hlavní činností Emitenta je vyhledávání vhodných nemovitostí (zejména těch zatíženými právními vadami). Ty má Emitent, popř. jiná společnost ze skupiny Emitenta, v úmyslu nabývat do svého vlastnictví, zbavovat právních vad, opravovat, upravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodat. Pronajímané nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent či jiná společnost z jeho skupiny rovněž pořizovat nemovitosti vhodné ke kompletní či částečné rekonstrukci, dostavbě či výstavbě (developmentu) a po provedené rekonstrukci, dostavbě či výstavbě takové nemovitosti dále pronajmout nebo prodat.

C) Vlastnická struktura Emitenta a statutární auditor

a) Emitent má jediného společníka, kterým je obchodní společnost **CFG a.s.**, IČO: 086 09 632, Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3.

b) Akcionáři držícími shodně 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě společnosti CFG a.s. jsou pan **JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D.**, dat. nar. 11. března 1984, bytem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3 a pan **Ing. Petr Cimala**, dat. nar. 20. září 1984, bytem Kubelíkova 1031/53, Žižkov, 130 00 Praha 3, kteří tak jsou konečnými ovládajícími osobami Emitenta.

c) Klíčovou řídící osobou Emitenta je pan **Martin Cimala**, dat. nar. 3. května 1987, Kubelíkova 1031/53, Žižkov, 130 00 Praha 3, který je členem správní rady Emitenta.

d) Auditorem účetních závěrek Emitenta je Ing. Martina Kotrčová, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČO: 481 00 137.

2.2. KTERÉ FINANČNÍ INFORMACE O EMITENTOVI JSOU KLÍČOVÉ?

A) Vybrané finanční údaje

a) V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 a auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Účetní závěrky jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Výrok auditora u auditovaných účetních závěrek byl „bez výhrad“.

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

Položka	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Provozní výsledek hospodaření	4 537	3 137

- **Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	K 31. 12. 2024	K 31. 12. 2025
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	80 820	153 263
Dlouhodobé závazky	52 047	140 832
Krátkodobé závazky	53 062	21 008
Peněžní prostředky	24 289	8 577

- **Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč – VÝKAZ CASH FLOW**

Položka	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	16 789	- 100 340
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	8 328	88 785
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 1 809	- 4 163

b) Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny nejnovější finanční údaje, nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.

c) Emitent naposledy uveřejnil hospodářské výsledky v auditované účetní závěrce za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

2.3. JAKÁ JSOU HLAVNÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO DANÉHO EMITENTA?

a) 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. Snížená likvidita se standardně projevuje nutností dlouhodobé činnosti za účelem prodeje a podpory prodeje, taková dlouhodobost navyšuje administrativní náklady prodeje na straně Emitenta.

b) Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta spočívá v tom, že Emitent se téměř výlučně zabývá investicemi na omezeném trhu nemovitostí v České republice, jeho podnikání je tak z velké části závislé na vývoji tohoto trhu. Jeho pokles tak může mít vliv na příjmy Emitenta a ohrozit tak návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.

c) Riziko neúspěšného obchodu či selhání projektu spočívá v tom, že i přes snahu Emitenta o efektivní využití kapitálu a investice do kvalitních aktiv na nemovitostním trhu nebo služeb, splňující kritéria výnosnosti pro hospodaření Emitenta, může dojít k tomu, že některá investice selže a nedosáhne očekávané výnosnosti anebo bude zcela zmařena. Tato skutečnost by mohla vést k hospodářské ztrátě Emitenta.

d) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů vychází z toho, že při provozu nemovitostí dochází k využití vody, služeb a energií. Od roku 2021 dochází k setrvalému nárůstu ceny elektřiny a nelze vyloučit ani výrazný růst cen ostatních vstupů, což by mohlo mít nepříznivý dopad na hospodaření nemovitostních projektů a tím i negativní dopad na jejich výnosnost. Ve většině případů jsou tyto náklady přeúčtovávány nájemcům. V případě, že nájemci tyto náklady nehradí, případně nemovitost není pronajata, je povinen tyto náklady uhradit Emitent. Tato skutečnost tak může mít vliv na pokles tržeb Emitenta.

e) Riziko spojené s poškozením nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav spočívá v tom, že Emitent dává nemovité věci do užívání třetím osobám, které ho svým jednáním mohou poškodit. Hodnota nemovitosti se v důsledku takového poškození snižuje. V případě, že nájemce škody způsobené na nemovitosti nenahradí či nemovitost nevrátí do původního stavu, bude muset tyto škody nahradit sám Emitent.

f) 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.

g) 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 možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými jsou a budou nájemci či podnájemci.

h) Emitent nemá zřízenu dozorčí radu, což znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou pouze statutárního orgánu. Takto může být snížena důslednost kontroly, kterou poskytuje oddělený kontrolní orgán. Díky snížené kontrole Emitenta vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích a dále riziko finančních nesouladů. Tyto finanční nesoulady mohou být odhaleny následným auditem.

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

3.1. JAKÉ JSOU HLAVNÍ RYSY CENNÝCH PAPÍRŮ?

a) Dluhopisy s názvem CEE Real Estate XI/2031 jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Datum emise Dluhopisů je 6. 10. 2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003588246. Dluhopisy jsou cennými papíry ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis).

b) Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK). Jmenovitá hodnota Dluhopisu činí 50.000,- Kč. Předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů je 15.000.000,- Kč (případně až do výše 25.000.000,- Kč, dojde-li k navýšení objemu Emise až o 10.000.000,- Kč ve smyslu Emisních podmínek). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 300 ks (případně 500 ks, pokud dojde k maximálnímu navýšení Emise).

c) Datum splatnosti Dluhopisů je **30. 11. 2031**. Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově v den splatnosti. Emitent může svým rozhodnutím prodloužit splatnost Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do **30. 11. 2034**. Rozhodnutí o prodloužení splatnosti dluhopisů musí být vlastníkům Dluhopisů nejpozději 30 dnů před datem splatnosti dluhopisů.

d) Výnos z dluhopisu je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **7 % p.a**.

e) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí.

f) Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

g) Dluhopisy představují přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů, které Emitent zamýšlí zajistit zástavním či podzástavním právem v souladu s čl. 4.1. emisních podmínek, přičemž tyto dluhy, nebudou-li zajištěny, 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.

h) S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu. Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení. V takovém případě může být stanoven poplatek za předčasné splacení Dluhopisů ve výši jednoročního úrokového výnosu z jmenovité hodnoty každého Dluhopisu, o jehož předčasné splacení je žádáno. Předčasné splacení k žádosti vlastníka Dluhopisů podléhá schválení ze strany Emitenta. Předčasné splacení však nepodléhá poplatku pokud, žádost bude Emitentovi doručena v období ode dne 1. 11. 2029 do 30. 11. 2029 nebo poté, co Emitent rozhodl o prodloužení splatnosti Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů má také právo na předčasnou splatnost Dluhopisů, pokud požaduje předčasné splacení Dluhopisů v důsledku hlasování proti některým usnesením schůze vlastníků Dluhopisů. Vlastník dluhopisu má dále právo na výplatu úrokového výnosu, který bude vždy vyplacen do 15 kalendářních dnů po konci příslušného Výnosového období. S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů v případech, kdy

je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

i) Platba úrokových výnosů bude provedena vždy nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů po konci příslušného výnosového období. První výnosové období počíná datem emise (včetně) a končí 31. 12. 2026. Následující výnosová období kopírují kalendářní čtvrtletí a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Poslední výnosové období končí dne 30. 11. 2031, tedy dnem konečné splatnosti Dluhopisů, popř. nejpozději dne 30. 11. 2034, prodlouží-li Emitent v souladu s emisními podmínkami splatnost Dluhopisů.

3.2. KDE BUDOU CENNÉ PAPÍRY OBCHODOVÁNY?

a) 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.

3.3. JE ZA CENNÉ PAPÍRY POSKYTNUTA ZÁRUKA?

a) Závazky Emitenta z Dluhopisů nejsou k datu emise Dluhopisů nijak zajištěny. Emitent zamýšlí po datu emise své závazky vyplývající z Dluhopisů a emisních podmínek zajistit zástavním k nemovitostem ve svém vlastnictví nebo ve vlastnictví jiné společnosti ze své skupiny. Dluhopisy mohou být také zajištěny zástavním právem k pohledávkám či podzástavním právem k nemovitostem, přičemž veškeré zajištění bude vždy zřízeno ve prospěch agenta pro zajištění.

b) K datu emise Dluhopisů nejsou určeny konkrétní nemovitosti ani pohledávky, ke kterým má být zástavní či podzástavní právo zřízeno. Poté, co zástavní či podzástavní právo bude zřízeno, příslušná smluvní dokumentace bude vlastníkům dluhopisů mimo jiné k dispozici k nahlédnutí v sídle emitenta a na webových stránkách emitenta www.ceere.cz/pro-investory/.

3.4. JAKÁ JSOU HLAVNÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO TYTO CENNÉ PAPÍRY?

a) Riziko nesplacení znamená, že 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.

b) Riziko hospodářské ztráty znamená, že při své 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.

c) Riziko nedostatečného zajištění spočívá v tom, že dluhopisy nejsou k datu žádným způsobem zajištěny. Emitent sice zamýšlí Dluhopisy zajistit zástavním právem k nemovitostem či pohledávkám ve svém vlastnictví nebo ve vlastnictví jiné společnosti ze své skupiny (případně i podzástavním právem), avšak hodnota takového zajištění nemusí být dostatečná k úhradě všech závazků z Dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn s těmito nemovitostmi či pohledávkami oprávněn nakládat v důsledku, čehož může zřízené zajištění, či jeho část, zaniknout. V takovém případě může dojít ke snížení již dosažené hodnoty zajištění nebo k jeho úplnému zániku, což by znamenalo, že Dluhopisy, do doby než Emitent zajistí zřízení dodatečného zajištění, nebudou zajištěny žádným způsobem.

d) Emitent k datu emise Dluhopisů neurčil konkrétní nemovitostní projekt na nějž bude výtěžek z Emise použit, což pro vlastníky Dluhopisů znamená, že k datu Emise nebudou mít úplné a konkrétní informace o způsobu využití výtěžku z Emise.

e) Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO O JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

4.1. ZA JAKÝCH PODMÍNEK A PODLE JAKÉHO ČASOVÉHO ROZVRHU MOHU INVESTOVAT DO TOHOTO CENNÉHO PAPÍRU?

a) Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka bude trvat od data emise nejdéle do 30. 6. 2031. Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí.

b) Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.

c) Minimální počet objednávky Dluhopisů je jeden dluhopis. Maximální objem požadovaný jednotlivcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise.

d) 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 (3) pracovních dnů od odmítnutí objednávky na účet, ze kterého byla platba uhrazena.

e) Nabídkovou cenu za Dluhopisy je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi bezhotovostním převodem na sdělený účet do pěti (5) pracovních dnů ode dne oznámení přijetí 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 nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá.

f) Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta hwww.ceere.cz/pro-investory/ bez zbytečného odkladu po ukončení veřejné nabídky.

g) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta. Emitent zamýšlí provádět veřejnou nabídku prostřednictvím webových stránek, reklamy, osobním a telefonickým nabízením. Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručením Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy.

h) 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.

i) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celková odhadovaná výše nákladu spojených s Emisí tedy činí 750.000,- Kč (v případě maximálního navýšení objemu Emise se náklady budou pohybovat kolem 1.250.000,- Kč). Investorům nebudou účtovány žádné náklady.

4.2. KDO JE OSOBOU NABÍZEJÍCÍ CENNÉ PAPÍRY NEBO OSOBOU, KTERÁ ŽÁDÁ O PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ?

a) Osobou nabízející dluhopisy je Emitent. Emitent může využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy.

4.3. PROČ JE TATO EMISE VYDÁVÁNA?

a) Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, která je popsána v čl. 2.1. tohoto dokumentu, přičemž k datu emise Dluhopisů nebyl určen konkrétní nemovitostní projekt, který bude z výtěžku financován.

b) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celková odhadovaná čistá částka výnosů tedy činí 14.250.000,- Kč (v případě maximálního navýšení objemu Emise se odhaduje čistý výnos na 23.750.000,- Kč).

c) Umístění Dluhopisů provádí Emitent. Dluhopisy budou nabízeny v rámci veřejné nabídky podle Nařízení o prospektu, přičemž na tuto veřejnou nabídku se vztahuje výjimka z povinnosti uveřejnit prospekt dle čl. 3 odst. 2 písm. b) Nařízení o prospektu.

d) Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

e) Dle vědomí Emitenta nemá žádná z osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v emisním dokumentu

a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto dokumentu je Emitent

b) Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v tomto dokumentu jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 6. 10. 2026

Za Emitenta



Jméno: Martin Cimala
Funkce: člen správní rady

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI CEE REAL ESTATE A.S.

DLUHOPIS CEE REAL ESTATE XI/2031

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost CEE Real Estate a.s., IČO: 058 95 464, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 22276, jako emisní podmínky ve smyslu § 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

1.2 Tyto emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů v souvislosti s vydáváním dluhopisů emitentem a obsahují další informace o emisi dluhopisů.

1.3 **Česká národní banka ani žádný jiný orgán neposuzoval finanční zdraví emitenta ani negarantuje jeho schopnost splatit dluhopisy.**

II. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

2.1 Tento článek stanoví základní náležitosti a vlastnosti dluhopisů vydávaných na základě těchto emisních podmínek.

2.2 Emitentem je společnost CEE Real Estate a.s., IČO: 058 95 464, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze po d sp. zn. B 22276 (dále jen „**emitent**“).

2.3 Finanční prostředky, které emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise, budou využity na zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti emitenta, popř. jeho skupiny, spočívající v nákupu, správě a prodeji převážně residenčních nemovitostí. K datu emise dluhopisů nebyl určen konkrétní nemovitostní projekt, který bude z výtěžku financován.

2.4 Emitentovi bylo přiděleno LEI: 315700COD607IT93V359.

2.5 Dluhopisy nesou tento název: **CEE Real Estate XI/2031**.

2.6 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50.000,- Kč (s*lovy: padesát tisíc korun českých*).

2.7 Minimální výše investice je 50.000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).

2.8 Datem emise dluhopisů je 6. 10. 2026.

2.9 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.

2.10 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad. Dluhopisům bylo přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování CZ0003588246 (dále jen „**ISIN**“).

2.11 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné dne **30. 11. 2031**. Práva spojená s dluhopisem a právo na splacení dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném emitentem v souladu s čl. 10.3 těchto emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisů.

2.12 Emitent může svým rozhodnutím prodloužit splatnost dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do **30. 11. 2034**. Rozhodnutí o prodloužení splatnosti dluhopisů musí být vlastníkům dluhopisů oznámeno dle čl. 10.11 těchto emisních podmínek, a to nejpozději 30 dnů před datem splatnosti dluhopisů.

2.13 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **7 % p. a.** z jmenovité hodnoty dluhopisu.

2.14 Dluhopisy se úročí od data připsání celého emisního kurzu na bankovní účet emitenta dle čl. 3.6 emisních podmínek (včetně) do (i) data své splatnosti, anebo do (ii) data, stanoveného emitentem jako datum jejich předčasného splacení v oznámení podle čl. 7.2 emisních podmínek, anebo do (iii) data předčasné splatnosti na žádost vlastníka dluhopisu ve smyslu čl. 7.4 emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 31. 12. 2026; následující výnosová období jsou čtvrtletní – počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním

dnem téhož kalendářního čtvrtletí, či dnem splatnosti dluhopisu v případě posledního výnosového období.

2.15 Výpočet výnosu dluhopisu příslušející k jednomu dluhopisu za každé období jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového dluhopisu a úrokové sazby vyjádřené desetinným číslem.

2.16 Při výpočtu výnosu dluhopisu příslušejícího k dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

2.17 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíciny haléřů). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníkovi dluhopisů, se zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře).

2.18 Výnos dluhopisů bude vyplácen po každém výnosovém období počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.14 těchto emisních podmínek zpětně, a to vždy do 15. dne následujícího po uplynulém výnosovém období. Výnos za poslední výnosové období bude vyplacen k datu splatnosti dluhopisů.

2.19 Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 10.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu vždy ke konci 20. kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období. Právo na vyplacení výnosu dluhopisu za poslední výnosové období má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 10.3 emisních podmínek, zapsaná jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisů.

2.20 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.

2.21 Dluhopisy budou splaceny a výnos dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník dluhopisu emitentovi písemně sdělí.

2.22 Dluhopisy budou označeny čísly v nepřetržité řadě od čísla 001 do čísla 300 (v případě maximálního navýšení objemu emise od 001 do 500).

2.23 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).

2.24 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech.

III. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE

3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem vydání těchto emisních podmínek dluhopisů a končí dne 30. 6. 2031. Emitent je oprávněn emitovat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí této lhůty pro upisování.

3.2 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby na území Evropské unie. Emitent nehodlá žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu a hodlá dluhopisy nabízet veřejně pouze v rámci výjimky de minimis ve smyslu čl. 1 odst. 3 a čl. 3 odst. 2, písm. b) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle tohoto nařízení.

3.3 Dluhopisy lze upisovat osobně na adrese sídla emitenta, případně na jiné adrese dle dohody upisovatele a emitenta. Úpis bude proveden podpisem objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů a vyznačením prvního vlastníka na rub dluhopisu. Podpisem objednávkového formuláře upisovatel potvrzuje pravdivost údajů v něm uvedených a svůj souhlas s těmito emisními podmínkami a právy a povinnostmi z nich vyplývajícími.

3.4 Emisní kurz dluhopisu (tj. peněžní částka stanovená ke dni podpisu smlouvy o úpisu, za kterou emitent dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit) do dne emise dluhopisu odpovídá 100 % (slovy: jednomu stu procentům) jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. částce 50.000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).

3.5 Emisní kurz dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu emisního kurzu.

3.6 Emisní kurz dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet emitenta č. 2701221665 / 2010, vedený u společnosti Fio Banka, a.s., VS: RČ/IČO upisovatele, nedohodne-li se emitent s upisovatelem písemně jinak. V případě placení formou bankovního převodu je emisní kurz řádně splacen okamžikem připsání částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta.

3.7 Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do třiceti (30) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to vyznačením vlastníka dluhopisu a předáním dluhopisu osobně nebo prostřednictvím poštovní služby. Upisovatel je povinen podepsat předávací protokol dluhopisu a předat nebo zaslat jej zpět emitentovi.

3.8 Kromě předávání dluhopisů postupem popsaným výše je též emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání dluhopisů jako upisovatel nabude dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.

3.9 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 15.000.000,- Kč (slovy: *patnáct milionů korun českých*). Emitent je oprávněn navýšit objem emise až o dalších 10.000.000,- Kč (slovy: *deset milionů korun českých*), tudíž celkový objem emise může být až 25.000.000,- Kč (slovy: *dvacet pět milionů korun českých*).

3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.

3.11 V případě, že bude vlastníkem dluhopisů upsáno více dluhopisů najednou, je emitent oprávněn tyto dluhopisy emitovat formou hromadného dluhopisu. Pokud bude emitován hromadný dluhopis, bude tento dluhopis obsahovat také údaj o tom, kolik dluhopisů nahrazuje.

IV. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

4.1 Emitent zamýšlí po datu emise dluhopisů zajistit své závazky vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek zástavním právem k nemovitostem ve svém vlastnictví nebo ve vlastnictví jiné společnosti ze své skupiny. Zástavní právo bude zřízeno ve prospěch Agenta pro zajištění (jak je tento pojem definován níže), a jeho prostřednictvím tak ve prospěch vlastníků dluhopisů. Dluhopisy mohou být rovněž zajištěny podzástavním právem k nemovitostem či zástavním právem k pohledávkám.

(zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám či podzástavní právo dle čl. 4.1 emisních podmínek dále jen „**Zajištění**“).

4.2 K datu emise dluhopisů nejsou určeny konkrétní nemovitosti ani pohledávky, které mají být předmětem Zajištění. Poté, co bude Zajištění zřízeno, dokumentace zřizující Zajištění, vč. seznamu konkrétních nemovitostí, k nimž bylo zřízeno zástavního právo, bude vlastníkům dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle emitenta, kde jim bude rovněž k dispozici i v elektronické podobě na nosiči informací, který umožňuje uchování a reprodukci v nezměněné podobě a dále na webových stránkách emitenta https://www.ceere.cz/pro-investory/.

4.3 Emitent nebo jiný zástavce může s nemovitostmi či pohledávkami, k nimž je zřízeno zástavní či podzástavní právo, nakládat podle svých podnikatelských záměrů nebo obchodních potřeb, přičemž agent pro zajištění je povinen takové nakládání umožnit. Pokud v důsledku takového nakládání dojde k zániku zástavního práva, zavazuje se emitent ve lhůtě, kterou považuje za přiměřenou, zajistit zřízení jiného Zajištění.

4.4 Agent pro zajištění zastupuje vlastníky dluhopisů a je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným vlastníkem dluhopisu ohledně dluhu emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisu.

4.5 Ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je agentem pro zajištění společnost eastbutton s.r.o., IČO: 293 63 209, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 254501 (dále jen „**Agent pro zajištění**"). Vztah mezi emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění dle těchto emisních podmínek ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění je upraven smlouvou uzavřenou mezi emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**"). Stejnopis této Smlouvy s Agentem pro zajištění je k dispozici vlastníkům dluhopisů v sídle emitenta. Tato Smlouva s Agentem pro zajištění bude též zpřístupněna na webových stránkách emitenta https://www.ceere.cz/pro-investory/.

4.6 Při plnění funkce agenta pro zajištění je agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze vlastníků. Investoři koupí dluhopisů berou na vědomí, že osobou agenta pro zajištění smí být i ta osoba, která se s jejich zájmy může nacházet ve střetu. Investoři výslovně souhlasí, aby tento agent pro zajištění vykonával v jejich zajmu práva jim plynoucí ze Zajištění, a to i přes tento případný střet zájmu.

4.7 Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím schůze vlastníků jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisů) požadovat po emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je emitent povinen uhradit kterémukoli vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů nebo těchto emisních podmínek.

4.8 Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisů), žádný z vlastníků dluhopisů (kromě agenta pro zajištění) není vůči jinému vlastníkovi dluhopisů (kromě agenta pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči emitentovi.

4.9 Úpisem či koupí dluhopisů každý vlastník dluhopisů souhlasí, že agent pro zajištění bude společným a nerozdílným věřitelem ohledně dluhopisů s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů a současně agenta pro zajištění pověřuje, aby vykonával svá práva a povinnosti podle těchto emisních podmínek. Úpisem či koupí dluhopisů dále ustanovuje každý vlastník dluhopisů agenta pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje agenta pro zajištění, aby svým jménem a ve prospěch vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze Zajištění.

V. POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI VYMÁHÁNÍ DLUHŮ A VÝKONU ZAJIŠTĚNÍ

5.1 V případě, že se emitent dostane do prodlení s jakoukoli platbou v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení nenapraví ani do devadesáti (90) dnů, poté co bude vlastníkem dluhopisu nebo agentem pro zajištění na toto prodlení písemně upozorněn, je takový vlastník dluhopisu nebo agent pro zajištění oprávněn svolat schůzi vlastníků dluhopisů, která rozhodne o výkonu zajištění.

5.2 Rozhodne-li schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů o výkonu zajištění, rozhodne schůze vlastníků zároveň o způsobu a postupu výkonu zajištění.

5.3 Výkon zajištění dle rozhodnutí schůze vlastníků provádí Agent pro zajištění. Před započetím výkonu zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s výkonem zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od vlastníků dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s výkonem zajištění, které by nebyly uhrazeny emitentem řádně a včas) související s jeho službami při výkonu zajištění. Výtěžek z výkonu zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů, případných dalších nákladů na výkon zajištění, své odměny ujednané s emitentem a vypořádání případné zálohy mu poskytnuté vlastníky dluhopisů, vyplatí vlastníkům dluhopisů tak, že každý vlastník dluhopisu obdrží za každý jím vlastněný dluhopis stejnou část z výtěžku. V případě, že

výtěžek z výkonu zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z dluhopisů, neuspokojená část pohledávek z dluhopisů bude vymahatelná proti emitentovi v souladu s právními předpisy.

5.4 Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z dluhopisů vrácen emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude agent pro zajištění informovat vlastníky dluhopisů o postupu při výkonu zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se zajištěním, a to způsobem uvedeným v čl. 10.11 těchto emisních podmínek.

VI. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

6.1 Emitent oznamuje konání schůze vlastníků zasláním oznámení doporučenou poštou na poštovní adresy nebo e-mailem na e-mailové adresy vlastníků dluhopisů, které mu byly za tím účelem sděleny, případně zveřejněním v souladu s čl. 10.12 emisních podmínek.

6.2 Za splnění podmínek stanovených Zákonem o dluhopisech je přípustné rozhodování mimo schůzi vlastníků. Osoba oprávněná svolat schůzi vlastníků rozešle návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v čl. 6.1 emisních podmínek.

6.3 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, vyjma Agenta pro zajištění, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně svolavatel doručí oznámení, a to nejpozději pět (5) pracovních dnů před uplynutím zákonné lhůty pro oznámení schůze vlastníků, emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení sdělil vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 6.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.

6.4 Agent pro zajištění je oprávněn svolat schůzi vlastníků v případě, že je emitent v prodlení s jakoukoli platbou či povinností v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení trvá déle než 30 dnů. Agent pro zajištění svolává schůzi vlastníků jako emitent, tj. postupem dle čl. 6.1 těchto emisních podmínek.

6.5 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.

6.6 Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněna účastnit se osoba, která je vlastníkem dluhopisu ke konci sedmého (7) dne předcházejícího dni konání schůze vlastníků, uvedenému v oznámení svolavatele v souladu s čl. 6.1, 6.3 či 6.4 emisních podmínek.

VII. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ

7.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.

7.2 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 zveřejněním v souladu s čl. 10.12 emisních podmínek, a to nejdříve třicet (30) dní a nejpozději deset (10) dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 10.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného dluhopisu ke konci dne, který o deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.

7.3 Emitent je oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého (5) dne přede dnem předčasného splacení dluhopisů, uvedeného v oznámení emitenta podle čl. 7.2 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, o čemž bude vlastníka přiměřeně informovat. Pokud se vlastník nepřihlásí advokátovi do jednoho (1) roku od připsání peněz do advokátní

úschovy, připadnou peníze emitentovi. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

7.4 Vlastník dluhopisů má právo žádat splacení jednotlivých dluhopisů přede dnem jejich splatnosti. Vlastník dluhopisů je povinen své rozhodnutí o splacení dluhopisů oznámit písemně emitentovi nejpozději devadesát (90) dní přede dnem požadovaného splacení. Předčasné splacení podléhá schválení emitentem. V případě, že celková předčasně splacená částka na základě žádostí vlastníků dluhopisů během jednoho kalendářního pololetí přesáhne 1 000 000,- Kč (*slovy: jeden milion korun českých*), 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, a to i opakovaně. Datum splatnosti v takovém případě bude emitentem určeno nejpozději jako den konečné splatnosti dluhopisů. Takto vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. V případě, že vlastník dluhopisu uplatní toto právo, bude částka k zaplacení ze strany emitenta snížena o poplatek za předčasné splacení. Poplatek za předčasné splacení se rovná jednoročnímu úrokovému výnosu z dluhopisů. Pokud však vlastník dluhopisů řádně požádá o předčasné splacení v období ode dne 1. 11. 2029 do dne 30. 11. 2029 nebo poté co emitent oznámil své rozhodnutí prodloužení splatnosti dluhopisů dle čl. 2.12 emisních podmínek, předčasné splacení poplatku nepodléhá. Toto ustanovení nemá vliv na právo vlastníka dluhopisu převést dluhopis kdykoliv na jinou třetí osobu, aniž by se na tento převod vztahoval jakýkoliv poplatek ze strany emitenta.

VIII. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU

8.1 Výnos dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.

8.2 Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů dluhopisů budou prováděny bez srážky daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni platby. Bude-li jakákoli srážka daní či poplatků právními předpisy České republiky vyžadována, nebude emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu takových srážek daní či poplatků.

8.3 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána daň srážkou u zdroje; současná sazba této daně je 15 %.

8.4 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je úrokový příjem, plynoucí z dluhopisu osobě, která je českým daňovým rezidentem (případně české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů.

8.5 V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem bude přihlédnuto k případné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.

8.6 Oprávněná osoba je povinna emitentovi na jeho výzvu hodnověrně doložit, který daňový režim se na ni uplatňuje a odpovídá za pravdivost takového sdělení a případné následky jeho nepravdivosti.

IX. IDENTIFIKACE OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYDÁNÍ DLUHOPISŮ, DALŠÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA ČINNOSTI EMITENTA A DALŠÍ ÚDAJE

9.1 Vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent, tj. společnost CEE Real Estate a.s., IČO: 058 95 464, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 22276, a to způsobem popsaným v emisních podmínkách.

9.2 Emitent vznikl dne 8. 3. 2017, přičemž předmětem jeho podnikatelské činnosti je nákup, prodej a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor vč. jejich správy, rekonstrukce či opravy.

9.3 Dle plánů emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu v období dvanácti (12) měsíců před datem splatnosti Emise 80:20.

9.4 Skutečným majitelem Emitenta je pan JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D. a pan Ing. Petr Cimala, přičemž oba jsou přímými skutečnými majiteli, každý o velikosti podílu 50 %.

9.5 Osobou ve vrcholném vedení emitenta je pan Martin Cimala, dat. nar. 3. 5. 1987, bytem Kubelíkova 1031/53, Žižkov, 130 00 Praha 3.

9.6 Účetní závěrky emitenta nejen za roky 2024 a 2025 jsou dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese: https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=966346.

9.7 Emitent není součástí žádného konsolidačního celku.

X. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1 Emitent je vůči upisovatelům zavázán v souladu s těmito emisními podmínkami a souvisejícími právními předpisy počínaje dnem podpisu objednávkového formuláře dle čl. 3.3 emisních podmínek a úhrady emisního kurzu dluhopisů.

10.2 S dluhopisy jsou ode dne jejich vydání spojena vzájemná práva a povinnosti jejich vlastníků a emitenta, která vyplývají z těchto emisních podmínek a souvisejících právních předpisů, tj. zejména pohledávky vlastníka dluhopisu za emitentem na splacení dluhopisu a výnosu dluhopisu.

10.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem o dluhopisech emitent, tj. společnosti CEE Real Estate a.s., IČO: 058 95 464, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 22276.

10.4 V případě převodu dluhopisu je předchozí vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy vlastnictví k dluhopisu nový vlastník nabyl a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem. Emitent je povinen Agentovi pro zajištění k jeho žádosti kdykoliv předložit seznam vlastníků dluhopisů.

10.5 V případě odůvodněných pochybností o tom, kdo je vlastníkem dluhopisu, je emitent oprávněn splnit své závazky vyplývající z dluhopisů uložením předmětu plnění do advokátní úschovy. Pokud do jednoho (1) roku od uložení do advokátní úschovy nebude pravomocně vyřešena otázka vlastnictví dluhopisu, propadá částka v advokátní úschově ve prospěch emitenta. Po dobu soudního řízení se tato lhůta staví. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

10.6 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.

10.7 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

10.8 Veškeré doby plnění, uvedené v těchto emisních podmínkách, jsou stanoveny ve prospěch emitenta. Před stanovenou dobou plnění tak věřitel není oprávněn požadovat plnění, avšak emitent je oprávněn plnit svůj závazek.

10.9 V případě jakýchkoliv pochybností ohledně údaje, vztahujícího se k vlastníkovi dluhopisů, který je pro plnění emitenta související s dluhopisy zapotřebí, je emitent oprávněn vyžádat si od dotčeného vlastníka dluhopisů písemné sdělení takového údaje s jeho úředně ověřeným podpisem a vlastník dluhopisu je povinen mu je doručit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti emitenta.

10.10 Upisovatelé a vlastníci dluhopisů jsou povinni poskytnout emitentovi na jeho žádost veškerou součinnost, kterou emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy.

10.11 Nevyplývá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníkům v českém jazyce zasláním e-mailu či doporučeného dopisu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 10.12 emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenou desátého (10.) dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu nebo e-mailu bez elektronického podpisu na adresu vlastníka dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem emitentovi.

10.12 Bude-li zákonem vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k dluhopisům, nebo uzná-li emitent za vhodné, budou takové informace emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na jeho webové stránce, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na webové stránce emitenta nebylo možné, budou informace zveřejněny v Obchodním věstníku.

10.13 Česká národní banka nevykonává obecně dohled nad emitentem či nad emisí dluhopisů, dohled vykonává pouze ve vztahu k veřejné nabídce dluhopisů a ve vztahu k plnění informačních povinností v podobě zveřejněných emisních podmínek. Česká národní banka však nekontroluje správnost či pravdivost emisních podmínek.

10.14 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.

10.15 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti s nimi související se řídí českým právním řádem.

10.16 Tyto emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle emitenta, kde se s nimi vlastníci dluhopisů mohou seznámit. Emisní podmínky budou též zpřístupněny na webových stránkách emitenta https://www.ceere.cz/pro-investory/.

10.17 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím valné hromady emitenta dne 2. 10. 2026.

V Praze dne 6. 10. 2026



Za **CEE Real Estate a.s.**
jméno: Martin Cimala
funkce: jednatel