



CEE Real Estate a.s.

Dluhopisový program v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000,- Kč s dobou trvání programu 10 let

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 30 000 000,- Kč splatné v roce 2028

Datum těchto konečných podmínek je: 26. 1. 2026

1. Konečné podmínky emise dluhopisů

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu. Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 14. 7. 2026. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz.

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11 a čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.

- a) Tyto Konečné podmínky (dále jen "**Konečné podmínky**") představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 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 (dále jen "**Nařízení o prospektu**"), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen "**Dluhopisy**"). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti CEE Real Estate a.s., IČO: 058 95 464, se sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen "**Emitent**"), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j.: 2025/083157/CNB/650 ke sp. zn.: S-Sp-2025/00304/CNB/653, ze dne 9. 7. 2025, které nabylo právní moci dne 14. 7. 2025. (dále jen "**Základní prospekt**"). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci "Dluhopisy".
- b) Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 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 musí být vykládány 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 těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů. Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci "Dluhopisy", a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.
- c) Dluhopisy jsou vydávány jako šestá 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 těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách 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) Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 26. 1. 2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.
- h) Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.
- i) Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost CEE Real Estate a.s., se sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, IČO: 058 95 464, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276.
- b) Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 26. 1. 2026

Za Emitenta

A black rectangular box redacting the signature of Martin Cimala.

Jméno: Martin Cimala

Funkce: člen správní rady

2. Shrnutí

2.1. Úvod a upozornění

- a) Emitent tímto v souladu s čl. 7, odst. 5 Nařízení o prospektu upozorňuje, že:
- i. Shrnutí Emise Dluhopisů v tomto čl. 2 těchto Konečných podmínek (dále jen „Shrnutí“) je třeba číst jako úvod k prospektu a jako takové by mělo být chápáno.
 - ii. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek tedy jako Základní prospekt ve znění jeho případných dodatků spolu s Konečnými podmínkami pro Emisi.
 - iii. 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.
 - iv. V případě, kdy je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Základním prospektu ve znění jeho případných dodatků nebo v Konečných podmínkách pro Emisi, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu, vč. jeho případných dodatků nebo Konečných podmínek pro Emisi, před zahájením soudního řízení.
 - v. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Základního prospektu přeložily, avšak pouze pokud je shrnutí Základního prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí Základního prospektu ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
- b) Název Dluhopisů je CEERE 12/2028. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů přidělen identifikační kód ISIN: CZ0003580235.
- a) Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost CEE Real Estate a.s., sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, IČO: 058 95 464, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276, LEI: 315700COD607IT93V359.
- b) Emitenta je možné kontaktovat na tel. čísle +420 778 455 601 nebo prostřednictvím emailové adresy info@ceere.cz.
- c) Českou národní banku, jako příslušný orgán, který Základní prospekt schválil, lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
- d) Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky Čj.: 2025/083157/CNB/650 ke sp. zn.: S-Sp-2025/00304/CNB/653, ze dne 9. 7. 2025, které nabylo právní moci dne 14. 7. 2025.

2.2. Klíčové informace o Emitentovi

2.2.1. 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 Městským soudem 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. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

B) Hlavní činnost Emitenta

- a) Hlavní činností Emitenta je vyhledávání vhodných nemovitostí (zejména těch zatížených právními vadami) a projektů k nákupu. Ty má Emitent v úmyslu zbavovat právních vad, opravovat, upravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodávat. Pronajímané nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent pořizovat nemovitosti vhodné k rekonstrukci a po provedené rekonstrukci takové nemovitosti dále pronajmout nebo prodat. Emitent je oprávněn také v rámci své realitní podnikatelské činnosti odkupovat pohledávky za vlastníky nemovitostí nebo zajištěné nemovitostmi.

C) Vlastnická struktura Emitenta a statutární auditor

- a) Emitent má dva akcionáře. Akcionáři držiteli shodně 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta 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.
- b) Klíčovou řídicí osobou Emitenta je pan Martin Cimala, dat. nar. 3. května 1987, Kubelíkova 1031/53, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00, který je jediným členem správní rady Emitenta.
- c) 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.

2.2.2. 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 2023 do 31. prosince 2023 a auditované účetní závěrce 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. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Provozní výsledek hospodaření	3 748	4 537

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

Položka	K 31. 12. 2023	K 31. 12. 2024
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	78 297	80 820
Dlouhodobé závazky	43 720	52 047
Krátkodobé závazky	35 558	53 062
Peněžní prostředky	981	24 289

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

Položka	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	559	16 789
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	8 463	8 328
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-12 551	-1 809

- 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. 2024 do 31. 12. 2024.

2.2.3. 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 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.
- c) 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.

- d) 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.
- 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) 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.
- g) Emitent nemá zřízenou dozorčí radu a má pouze jednočlennou správní radu, což znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou osoby, která je zároveň statutárním orgánem. 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.

2.3. Klíčové informace o cenných papírech

2.3.1. Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

- a) Dluhopisy s názvem CEERE 12/2028 jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Datum emise Dluhopisů je 26. 1. 2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN: CZ0003580235. Dluhopisy jsou cennými papíry ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopisy).
- b) Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK). Jmenovitá hodnota Dluhopisu činí 50 000,- Kč. Předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů je 30 000 000,- Kč (s možností navýšení až 50 %). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 600 ks (s možností navýšení až 50 %).
- c) Den konečné splatnosti je 31. 12. 2028. Jmenovitá hodnota bude splacena jednorázově, přičemž v souladu s čl. 6.1 Emisích podmínek může být termín splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu posunut až o 15 kalendářních dnů ode Dne konečné splatnosti.
- d) **Pro všechna výnosová období je výnos z dluhopisu stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % z jmenovité hodnoty dluhopisu ročně.**
- e) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí.
- f) Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu jmenovité hodnoty, jak je tento pojem definován níže v Doplnku dluhopisového programu.

- g) Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, v budoucnu zajištěné, 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.
- 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 je stanoven poplatek za předčasné splacení Dluhopisů ve výši jednorozhodného úrokového výnosu z jmenovité hodnoty každého Dluhopisu, o jehož předčasné splacení je žádáno. Vlastník dluhopisu má také právo na předčasnou splatnost Dluhopisů, pokud nastane Příklad neplnění dle čl. 9.1. Emisních podmínek, popř. požaduje-li 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 vždy provedena nejpozději do 15 kalendářních dnů po konci příslušného výnosového období. První výnosové období počíná Datem emise (včetně) a končí 31. 3. 2026. Následující výnosová období jsou čtvrtletní (1. dubna až 30. června, 1. července až 30. září, 1. října až 31. prosince a 1. ledna až 31. března) a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 31. 12. 2028.

2.3.2. 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.

2.3.3. Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

- a) Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoli dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.

2.3.4. 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) Emitent k datu těchto Konečných podmínek neurčil konkrétní způsob nebo projekt na nějž bude výtěžek z Emise použit, což pro vlastníky Dluhopisů znamená, že k datu těchto Konečných podmínek nebudou mít informace o plánovaném využití peněžních prostředků z této Emise.
- d) 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.

2.4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů

2.4.1. 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 poběží od 26. 1. 2026 do 14. 7. 2026. V případě, že bude schválen následný Základní prospekt, veřejná nabídka bude pokračovat až do 30. 6. 2027. 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 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 prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá.
- f) Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“ 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 doručení Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy.
- h) 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 1 500 000,- Kč, případně 2 250 000,- Kč při navýšení celkového objemu Emise o 50 %. Investorům nebudou účtovány žádné náklady.

2.4.2. 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.
- b) 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.

2.4.3. Proč je tento prospekt sestavován?

- a) Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, přičemž k datu těchto Konečných podmínek konkrétní projekt ani způsob užití výtěžku určen nebyl.
- 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 28 500 000,- Kč, případně 42 750 000,- Kč při navýšení celkového objemu emise Dluhopisů o 50 %.
- c) Umístění Dluhopisů provádí Emitent. Dluhopisy budou nabízeny v rámci veřejné nabídky podle čl. 2 písm. d) 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.

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 CEE Real Estate a.s., se sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, IČO: 058 95 464, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.
- b) Dluhopisy jsou vydávány jako pátá 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 popsáním 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 daných Konečných podmínkách uvedeno (např. 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 | CEERE 12/2028 |
| 2. ISIN Dluhopisů | CZ0003580235 |
| 3. Měna Dluhopisů | česká koruna (CZK) |
| 4. Podoba Dluhopisů | listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor |
| 5. Forma Dluhopisů | na řad |
| 6. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu | 50 000,- Kč |
| 7. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů | 30 000 000,- Kč |
| 8. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení | Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 50 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise |
| 9. Počet Dluhopisů | 600 ks, respektive 900 ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise |
| 10. Číslování Dluhopisů | 001-600, respektive 001-900 při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise |
| 11. Datum emise | 26. 1. 2026 |
| 12. Emisní lhůta (lhůta pro upisování) | Od Data emise do 30. 6. 2027 |

13. Emisní kurz Dluhopisů	Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise 100 % jejich jmenovité hodnoty
14. Pevná úroková sazba	Pro všechna výnosová období je výnos z dluhopisu stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % ze jmenovité hodnoty dluhopisu ročně
15. Druh pohyblivé úrokové sazby	Nepoužije se
16. Způsob výpočtu pohyblivé úrokové sazby A	Nepoužije se
17. Termín stanovení výše sazby PRIBOR	Nepoužije se
18. Způsob výpočtu pohyblivé úrokové sazby B	Nepoužije se
19. Způsob výpočtu pohyblivé úrokové sazby C	Nepoužije se
20. Způsob vydávání Dluhopisů	Jednorázově
21. Výnosové období	Kalendářně čtvrtletní
22. První výnosové období	Od Data emise do dne 31. 3. 2026
23. Poslední výnosové období	Ode dne 1. 10. 2028 do 31. 12. 2028
24. Den výplaty úroků	Platba úrokových výnosů bude provedena vždy do 15 kalendářních dnů po konci každého Výnosového období
25. Den konečné splatnosti Dluhopisů	31. 12. 2028, přičemž jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena nejpozději do 15. 1. 2029
26. Rozhodný den pro výplatu výnosu	Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den výnosového období
27. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	20. 12. 2028
28. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	Ano. 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. Poplatek za předčasné splacení Dluhopisů je stanoven ve výši jednoletního úrokového výnosu z jmenovité hodnoty každého Dluhopisu, o jehož předčasné splacení je žádáno. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádosti o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1 000 000,- Kč (slovy: <i>jeden milion korun českých</i>) anebo ekvivalentu EUR, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované

	Vlastníky dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení
29. Administrátor	Emitent
30. Agent pro výpočty	Emitent
31. Určená provozovna Administrátora	Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3
32. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating)	Ne
33. Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů	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
34. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů	Nebyl určen
35. Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím správní rady Emitenta dne 26. 1. 2026
36. 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. Vzor objednávkového formuláře může být uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a bezodkladně oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřená smlouva o úpisu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) pracovních dnů ode uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. Listinné dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí
37. Poradci	Nepoužije se

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 38. Zajištění Dluhopisů k Datu emise | Dluhopisy nejsou zajištěny k Datu emise. |
| 39. Zajištění Dluhopisů po datu Emise | Dluhopisy nebudou zajištěny po Datu emise. |

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 auditora uvedeného v čl. 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta.

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. Celková odhadovaná čistá částka výnosů tedy činí 28 500 000,- Kč, případně 42 750 000,- Kč při navýšení celkového objemu emise Dluhopisů o 50 %.
- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, přičemž k datu těchto Konečných podmínek konkrétní projekt ani způsob užití výtěžku určen nebyl.

Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše 30.000.000,- Kč (případně až do výše 45.000.000,- Kč, dojde-li k navýšení objemu Emise o 50 % ve smyslu Emisních podmínek) nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
- b) Veřejná nabídka bude trvat od 26. 1. 2026 do 14. 7. 2026. V případě, že bude schválen následný Základní prospekt, veřejná nabídka bude pokračovat až do 30. 6. 2027.
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.
- d) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
- e) Minimální počet objednávky Dluhopisů jedním zájemcem je stanoven na jeden Dluhopis, maximální počet objednávky Dluhopisů na jednoho zájemce je omezen maximálním objemem Emise.
- f) Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů, vč. metod pro jejich splacení je uveden v bodě 36 Doplnku dluhopisového programu.
- g) Umístění Dluhopisů provede Emitent sám.
- h) Obchodování nemůže začít před vydáním Dluhopisů.
- i) Emitent bude využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou za úplaty vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi vyhledávat zájemce o koupi Dluhopisů a předávat kontakty na tyto zájemce Emitentovi.
- j) Kupní cena Dluhopisů bude vždy odpovídat aktuálnímu Emisnímu kurzu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Dluhopisy nebudou přijímány k obchodování na regulovaný trh