



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 6,5 % p. a. v celkové předpokládané jmenovité
hodnotě až 50.000.000 Kč splatné v roce 2026*

Datum těchto konečných podmínek je: 25. listopadu 2020

1. Konečné podmínky emise dluhopisů

- 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., IČ: 058 95 464, se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen "**Emitent**"), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2020/131583/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2020/00064/CNB/572, ze dne 18.11.2020, které nabylo právní moci dne 20.11.2020 (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 první 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 25.11.2020 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.

2. Shrnutí

2.1. Úvod a upozornění

- a) Emitent tímto v souladu s čl. 7, odst. 5 Nařízení o prospektu upozorňuje, že:
- i. Shrnutí Základního prospektu 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, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení.
 - v. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Základního prospektu, včetně jeho překladu 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 CEE Real Estate II/2026. Dluhopisům byl Centrálním deponitářem cenných papírů přidělen identifikační kód ISIN CZ0003528929.
- a) Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost CEE Real Estate a.s., sídlem Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 05895464, 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 č.j. 2020/131583/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2020/00064/CNB/572, ze dne 18.11.2020, které nabylo právní moci dne 20.11.2020.

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. zp. B 22276. Sídlo Emitenta je Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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 a projektů k nákupu. Ty má Emitent v úmyslu 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 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. 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) Akcionářem držícím 99 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitent a ovládající osobou Emitenta je pan Martin Cimala, dat. nar. 3. května 1987, Kubelíkova 1031/53, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00. Akcionářem držícím 1 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta je společnost Catalyst Equity s.r.o., IČ: 242 11 559, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 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 statutárním ředitelem a předsedou 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, IČ: 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 2018 do 31. prosince 2018, auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 a mezitímní účetní závěrce od 1.1.2020 do 30.6.2020. 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 1.1.2019 do 31.12.2019 | Od 1.1.2018 do 31.12.2018 | Od 1.1.2020 do 30.6.2020 | Od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Provozní výsledek hospodaření | 2.178 | 1.033 | 92 | -308 |

• Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

| Položka | K 31.12.2019 | K 31.12.2018 | K 30.6.2020 | K 30. 6. 2019 |
|---|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky) | 20.149 | 39.397 | 29.999 | 44.746 |

a) Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč – VÝKAZ CASH FLOW

| Položka | Od 1.1.2019 do 31.12.2019 | Od 1.1.2018 do 31.12.2018 | Od 1.1.2020 do 30.6.2020 | Od 1.1.2019 do 30.6.2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Čistý peněžní tok z provozní činnosti | -15.692 | -17.332 | -9.217 | -5.055 |
| Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti | 3.551 | 40.842 | 5.368 | 6.755 |
| Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | 10.594 | -19.774 | 2.787 | -4.395 |

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

c) Emitent od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky uveřejnil hospodářské výsledky pouze v mezitímní účetní závěrce k 30.6.2020.

2.2.3. Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Emitent má jednočlennou správní radu, což znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou osoby, která je zároveň statutárním ředitelem. 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.
- f) Riziko spojené s výstavbou (developmentem) spočívá v tom, že výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi uplyne doba nejméně dvou, až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu.
- g) Riziko spojené s pandemií COVID-19 spočívá v tom, že pandemie COVID-19 a v souvislosti s ní přijatá opatření měla na podnikání Emitenta vliv, a to jak pozitivní, tak negativní. Negativně se především promítla do podnikání Emitenta v hotelu Jelenovská. Pozitivně však ovlivnila trh s nemovitostmi, na kterém Emitent podniká, neboť cena nemovitostí v jejím důsledku roste.

2.3. Klíčové informace o cenných papírech

2.3.1. Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

- a) Dluhopisy s názvem CEE Real Estate II/2026 jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Datum emise Dluhopisů je 25.11.2020. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003528929. Dluhopisy jsou s ohledem

na druh třídu cenných papírů dluhopisy 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 50.000.000,- Kč (s možností navýšení až 50 %). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 1000 ks (s možností navýšení až 50 %).
- c) Den konečné splatnosti je 28.2.2026. Jmenovitá hodnota bude splacena jednorázově.
- d) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p. a.
- 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, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- h) S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta anebo v důsledku žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisu stanovený Emisními podmínkami. 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 k 15. dni po konci tříměsíčního výnosového období. První výnosové období počíná Datem emise (včetně) a končí dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího výnosového období (25.11.2020 až 31.12.2020). Následující výnosová období trvají tři měsíce (1. ledna až 31. března, 1. dubna až 30. června, 1. července až 30. září, 1. října až 31. prosince) a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Den konečné splatnosti Dluhopisů: 28. února 2026. Poslední výnosové období tak bude trvat pouze dva měsíce, tj. od 1.1.2026 do 28.2.2026.

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) 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 25.11.2020 do 20.11.2021. 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 je omezen pouze cenou jednoho Dluhopisu. Maximální objem požadovaný jednotlivcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise. Emise může být navyšována až do 50 % zamýšleného celkového objemu konkrétní 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 pracovních 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 potvrzení objednávky Emitentem. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu. Dluhopisy budou předávány nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy, a to osobně v sídle Emitenta anebo poštou (náklady na doručení hradí Emitent).
- 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 doručením 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 2.500.000,- Kč. Investorům nebudou účtovány žádné náklady.

2.4.2. Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

- a) Emitent nebude využívat služeb zprostředkovatelů. Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, Emitent nemá zasmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele, oznámí tyto údaje na své internetové stránce.
- 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 bez určení konkrétního projektu Emitenta.
- 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 47.500.000,- Kč.
- 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, kromě zájmu potenciálních tipařů, kteří mohou za předání kontaktu být odměňováni úplatou v maximální výši 5 % bez DPH z celkového objemu prodaných Dluhopisů kontaktům od tipařů.

3. Doplněk dluhopisového programu

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 Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05895464, 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“.

- a) Dluhopisy jsou vydávány jako první 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**“).
- b) 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 daném Emisním dodatku uvedeno (např. proškrtnutím pole nebo zopakováním údaje dle Emisních podmínek).
- c) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.
- d) Emisní podmínky jsou doplněny, jak následuje:

| | |
|--|--|
| 1. Název Dluhopisů | CEE Real Estate II/2026 |
| 2. ISIN Dluhopisů | CZ0003528929 |
| 3. Měna Dluhopisů | česká koruna (CZK) |
| 4. Podoba Dluhopisů | listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Emitent |
| 5. Forma Dluhopisů | na řad |
| 6. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu | 50.000,- Kč |
| 7. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů | 50.000.000,- 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 | 1000 ks |
| 10. Číslování Dluhopisů | 1-1000 |
| 11. Datum emise | 25.11.2020 |
| 12. Emisní lhůta (lhůta pro upisování) | Od 25.11.2020 do 20.11.2021 |
| 13. Emisní kurz Dluhopisů | Emisní kurz všech Dluhopisů během celé Lhůty pro upisování dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty, následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. |
| 14. Úrokový výnos | pevný ve výši 6,5 % p. a. |
| 15. Způsob vydávání Dluhopisů | jednorázově |
| 16. Den výplaty úroků | První výnosové období počíná Datem emise (včetně) a končí dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího výnosového období (25.11.2020 až 31.12.2020). Následující výnosová období trvají tři měsíce (1. ledna až 31. března, 1. dubna až 30. června, 1. července až 30. září, 1. října až 31. prosince) a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Poslední výnosové období trvá pouze dva měsíce, tj. od 1.ledna 2026 do 28.2.2026. Platba úrokových výnosů bude provedena vždy k 15. dni po konci výnosového období. |
| | Den konečné splatnosti Dluhopisů: 28.února 2026. |
| 17. Den konečné splatnosti Dluhopisů | 28.2.2026 |
| 18. Rozhodný den pro výplatu výnosu | Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den výnosového období. |
| 19. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty | 21.2.2026 |

- | | |
|---|---|
| 20. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů | Ano. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení. Poplatek za předčasné splacení se rovná jednoročnímu úrokovému výnosu. |
| 21. Administrátor / Agent pro výpočty | Emitent |
| 22. Určená provozovna Administrátora | Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| 23. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) | Ne |
| 24. 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. |
| 25. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů | Nebyl určen |
| 26. Popis práv a povinností Společného zástupce Vlastníků Dluhopisů | Nebyl určen |
| 27. Interní schválení emise Dluhopisů | Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 13.11.2020. |
| 28. 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 Určené provozovny, což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Nabídkovou cenu je upisovatel povinen |

zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře, či alternativně smlouvy, k úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) 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. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.

29. Poradci

Nepoužije se.

4. Podmínky nabídky a další informace

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 Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 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 25.11.2020
Za Emitenta



Jméno: Martin Cimala

Funkce: statutární ředitel

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 a potenciálních tipařů, kteří mohou za předání kontaktu být odměňováni úplatou v maximální výši 5 % bez DPH z celkového objemu prodaných Dluhopisů kontaktům od tipařů.

Náklady Emise a použití čistého výtěžku

- a) Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí 47.500.000,- Kč.
- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta

Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše 50.000.000,- Kč (případně až do výše 75.000.000,- 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 25.11.2020 do 20.11.2021.
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.
- d) Emitent nebude využívat služeb finančních zprostředkovatelů.

Kupní cena Dluhopisu

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