



## **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 pohyblivým úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až  
5 000 000 Kč splatné v roce 2027*

Datum těchto konečných podmínek je: 9.4.2024

## 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 Vinohradská 2396/184, 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.: 2023/064682/CNB/570, sp. zn.: S-Sp-2023/00025/CNB/572 ze dne 25. 5. 2023, které nabylo právní moci dne 26. 5. 2023 (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](http://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](http://www.ceere.cz) v sekci "Dluhopisy", a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.
- c) Dluhopisy jsou vydávány jako druhá 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 9.4.2024 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 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 CEE Real Estate III/2027. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů přidělen identifikační kód ISIN CZ0003561045.
- a) Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost CEE Real Estate a.s., sídlem Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3, IČ: 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 č.j.: 2023/064682/CNB/570, sp. zn.: S-Sp-2023/00025/CNB/572 ze dne 25. 5. 2023, které nabylo právní moci dne 26. 5. 2023.

### 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 2396/184, 130 00 Praha 3, IČ: 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 prodávat. 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) Emitent má dva akcionáře. Akcionáři držiteli shodně 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta jsou JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D., dat. nar. 11. března 1984, bytem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3 a 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, 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 2020 do 31. prosince 2020, auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 a auditované účetní závěrce od 1. ledna 2022 do 31. ledna 2022. 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 1.1.2020 do 31.12.2020	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2022 do 31.12.2022
Provozní výsledek hospodaření	2.255	3.065	371

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

Položka	K 31.12.2020	K 31.12.2021	K 31.12.2022
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	34.218	61.816	57.502

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

Položka	Od 1.1.2020 do 31.12.2020	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2022 do 31.12.2022
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-2.359	20.667	-842
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1.342	11.866	-29.579
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1.850	-32.284	34.015

- b) Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky Emitent 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 naposledy uveřejnil hospodářské výsledky v auditované účetní závěrce za období od 1.1.2022 do 31.12.2022.

**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 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.
- 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 ceny služeb, energií a personálních nákladů vychází z toho, že při provozu nemovitostí dochází k využití vody, služeb a energií. V roce 2021 došlo k výraznému 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.

## **2.3. Klíčové informace o cenných papírech**

### **2.3.1. Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?**

- a) Dluhopisy s názvem CEE Real Estate III/2027 jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Datum emise Dluhopisů je 9.4.2024. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003561045. Dluhopisy jsou s ohledem na druh a 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 5 000 000,- Kč

(s možností navýšení až 50 %). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 100 ks (s možností navýšení až 50 %).

- c) Den konečné splatnosti je 31. 3. 2027. Jmenovitá hodnota bude splacena jednorázově.
- d) **Pro všechna výnosová období je výnos z dluhopisu stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % ze jmenovité hodnoty dluhopisu.**
- 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 příslušného výnosového období. První výnosové období počíná Datem emise (včetně) a končí 30. 6. 2024. Následující výnosová období jsou čtvrtletní (1. července až 30. září, 1. října až 31. prosince 1. ledna až 31. března, 1. dubna až 30. června) a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 31. března 2027.

### **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 9.4.2024 do 26.5.2024. 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.
- 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](http://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 250 000,- Kč, případně 375.000 Kč při navýšení celkového objemu emise Dluhopisů 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 sám 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 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 4 750 000,- Kč, případně 7 125 000 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 2396/184 130 00 Praha 3, IČ 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](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“.
- b) Dluhopisy jsou vydávány jako druhá 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 daném Emisním dodatku uvedeno (např. proškrtnutím pole nebo 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	CEE Real Estate III/2027
2. ISIN Dluhopisů	CZ0003561045
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	5 000 000,- 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	100 ks
10. Číslování Dluhopisů	0001-0100
11. Datum emise	9.4.2024
12. Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od 9.4.2024 do 30.4.2026
13. Emisní kurz Dluhopisů	Emisní kurz všech Dluhopisů během celé Lhůty pro upisování dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.
14. Úrokový výnos	Pro všechna výnosová období je výnos z dluhopisu stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % z jmenovité hodnoty dluhopisu.
15. Způsob vydávání Dluhopisů	Jednorázově
16. Den výplaty úroků	Platba úrokových výnosů bude provedena vždy k 15. dni po konci příslušného výnosového období. První výnosové období počíná Datem emise (včetně) a končí 30. 6. 2024. Následující výnosová období jsou čtvrtletní (1. července až 30. září, 1. října až 31. prosince 1. ledna až 31. března, 1. dubna až 30. června) a počínají vždy prvním dnem následujícím po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož výnosového období. Platba úrokových výnosů bude provedena vždy k 15. dni po konci příslušného výnosového období.
17. Den konečné splatnosti Dluhopisů	31. 3. 2027
18. Rozhodný den pro výplatu výnosu	Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den výnosového období.
19. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	20. 3. 2027
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 po uplynutí 1 roku od Data emise na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení. Poplatek za předčasné splacení se rovná jednoročnímu úrokovému výnosu Dluhopisu. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž

výplatu má Emitent na základě žádostí o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1 000 000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) 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.

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 21. | Administrátor / Agent pro výpočty   | Emitent   |
| 22. | Určená provozovna Administrátora  | Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3  |
| 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 správní rady Emitenta dne 9.4.2024.   |
| 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 <a href="http://www.ceere.cz">www.ceere.cz</a> 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 uzavřená 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 Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3, 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 9.4.2024

Za Emitenta



Jméno: Martin Cimala

Funkce: člen správní rady

#### 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. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí 4 750 000,- Kč, případně 7 125 000 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 bez určení konkrétního projektu Emitenta

#### Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše 5 000 000,- Kč (případně až do výše 7 500 000,- 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 9.4.2024 do 26.5.2024.
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“.
- d) Emitent může využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy.

#### Kupní cena Dluhopisu

- a) Cena za nabízené Dluhopisy bude rovna k Datu emise 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů a pak následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Způsob úhrady alikvotního úrokového výnosu bude následující: Alikvotní úrokový výnos bude uhrazen vlastníkem Dluhopisu tak, že tato pohledávka Emitenta bude započtena na výplatu

úrokového výnosu po prvním Výnosovém období vlastníka Dluhopisu. V případě, že vlastník Dluhopisu převede Dluhopis v souladu čl. 1.3.1 Emisních podmínek před Rozhodným dnem pro výplatu výnosu za první Výnosové období, je první vlastník Dluhopisu povinen zaplatit Emitentovi alikvótní úrokový výnos do 10 dnů od dne převodu Dluhopisu na bankovní účet Emitenta, na který první vlastník Dluhopisu uhradil emisní kurz Dluhopisu.