



CEE Real Estate a.s.

Dluhopisový program v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,- Kč s dobou trvání programu 10 let

EMISNÍ DODATEK

-

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 6,5 % p. a. v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 25.000.000 Kč splatné v roce 2023

Datum tohoto emisního dodatku je: 1. června 2018

1. Emisní dodatek – konečné podmínky emise dluhopisů

- a) Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) Základním prospektem 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**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2017/118041/CNB/570 ze dne 28.8.2017, které nabylo právní moci dne 30.8.2017, (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta na adrese Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.
- b) Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán 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 tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise). Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise Dluhopisů. Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 ZPKT uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta, a byl v souladu s právními předpisy oznámen 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 tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku 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) Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne 1. června 2018 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.
- h) Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

- i) Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

2. Shrnutí

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	Upozornění	<p>a) Emitent tímto v souladu s ustanovením § 36 odst. 5 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upozorňuje, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Shrnutí Prospektu v této kapitole 2 tohoto Prospektu (dále jen „Shrnutí“) představuje 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 Doplňkem dluhopisového programu, resp. Emisním dodatkem pro Emisi obsahujícím konečné podmínky nabídky. iii. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. iv. Osoba, která vyhotovila Shrnutí včetně jeho případného překladu, je odpovědná za správnost údajů ve Shrnutí pouze v případě, že je Shrnutí zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které pomáhají investorům při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
A.2	Souhlas Emitenta pro použití prospektu finančními zprostředkovateli	Nepoužije se. Emitent souhlas s použitím Základního prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

Oddíl B. Emitent		
B.1	Právní a obchodní název Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost CEE Real Estate a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a sídlí na adrese Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1. Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku pod IČ: 05895464.</p> <p>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.</p>

		Zemí registrace Emitenta je Česká republika.
B.4b	Popis veškerých známých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	<p>Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor v České republice a oblast krátkodobého a dlouhodobého nájmu a ubytování.</p> <p>Na realitním trhu panuje trend převisu poptávky nad nabídkou nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes opatření ČNB trvá nebo snížená míra výstavby ve velkých městech.</p> <p>Ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech, v čele s hlavním městem Prahou. Realizované ceny se ve většině kategorií s výjimkou bytů mimo Prahu dostaly k úrovni svých předchozích cyklických maxim z roku 2008 nebo dokonce nad ni.</p> <p>Nabídka a poptávka po pronájmech se liší podle lokality, nabídka nad poptávkou převažuje především v Praze. Cena nájemního bydlení i nadále stoupá, zajímavou příležitostí zůstávají i výnosy z kancelářských nemovitostí. I když lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí i pronájmů, i nadále sektor zůstává zajímavou investiční příležitostí.¹</p>
B. 5	Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině	<p>Akcionáři Emitenta jsou pan Martin Cimala a společnost Catalyst Equity s.r.o., IČ: 24211559. Pan Martin Cimala je vlastníkem 99 % akcií Emitenta, společnost Catalyst Equity s.r.o., IČ: 24211559 vlastní 1 % akcií Emitenta. Vzhledem k tomu, že pan Martin Cimala je rovněž statutárním ředitelem a jediným členem správní rady Emitenta, je Emitent na jeho rozhodnutí zásadním způsobem závislý.</p> <p>Pan Martin Cimala je rovněž jediným společníkem společnosti DQ Holding s.r.o., IČ: 05175780.</p> <p>Pan Martin Cimala je rovněž jednatelem společnosti CFG Real Estate s.r.o., IČ: 03628248.</p>
B. 9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku nevyhotovil.
B. 10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se. Zpráva auditora Ing. Martynty Kotrčové, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČ: 48100137, o historických finančních údajích za období od 8. března 2017 do 30. června 2017 byla s výrokem „bez výhrad“.
B.12	Vybrané historické finanční údaje	V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce za období od 8. března 2017 (tedy od data vzniku Emitenta) do 30. června 2017. Účetní závěrka je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

¹ Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2016/2017 (dostupné na stránkách České národní banky: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2016-2017/fs_2016-2017.pdf)

		<p>Výkaz o finanční situaci (rozvaha) – vybrané údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>K 30.6.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek celkem</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva celkem</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Pohledávky za upsaný základní kapitál</td> <td>1.400</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje celkem</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>2.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>K 30.6.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkony</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Přidaná hodnota</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Osobní náklady</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>K 30.6.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stav peněžních prostředků k rozvahovému dni</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>Celková změna stavu peněžních prostředků</td> <td>600</td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 30. června 2017, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace. Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 30. června 2017, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p>	Položka	K 30.6.2017	Dlouhodobý majetek celkem	0	Oběžná aktiva celkem	600	AKTIVA CELKEM	2.000	Základní kapitál	2.000	Vlastní kapitál celkem	2.000	Pohledávky za upsaný základní kapitál	1.400	Cizí zdroje celkem	0	PASIVA CELKEM	2.000	Položka	K 30.6.2017	Výkony	0	Výkonová spotřeba	0	Přidaná hodnota	0	Osobní náklady	0	Finanční výsledek hospodaření	0	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	Položka	K 30.6.2017	Stav peněžních prostředků k rozvahovému dni	600	Celková změna stavu peněžních prostředků	600
Položka	K 30.6.2017																																							
Dlouhodobý majetek celkem	0																																							
Oběžná aktiva celkem	600																																							
AKTIVA CELKEM	2.000																																							
Základní kapitál	2.000																																							
Vlastní kapitál celkem	2.000																																							
Pohledávky za upsaný základní kapitál	1.400																																							
Cizí zdroje celkem	0																																							
PASIVA CELKEM	2.000																																							
Položka	K 30.6.2017																																							
Výkony	0																																							
Výkonová spotřeba	0																																							
Přidaná hodnota	0																																							
Osobní náklady	0																																							
Finanční výsledek hospodaření	0																																							
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0																																							
Položka	K 30.6.2017																																							
Stav peněžních prostředků k rozvahovému dni	600																																							
Celková změna stavu peněžních prostředků	600																																							
B. 13	<p>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta</p>	<p>Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. Od vzniku Emitenta dne 8. března 2017 nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.</p> <p>Emitent nebyl od svého založení účastníkem jakýchkoliv správních, soudních nebo arbitrážních řízení, které by podle jeho názoru mohly mít podstatný vliv na ekonomickou situaci Emitenta, ani mu není známo, že by jakékoliv takové řízení hrozilo.</p>																																						
B. 14	<p>Závislost na subjektech ve skupině</p>	<p>Akcionář Emitenta pan Martin Cimala je vlastníkem 99 % akcií Emitenta a Emitent je tedy zcela závislý na jeho rozhodnutích.</p>																																						

B. 15	Popis hlavních činností Emitenta	Hlavní činností Emitenta je nabývání aktiv na nemovitostním trhu, oprava, úprava, rekonstrukce a následný prodej či pronájem budov, zhodnocení pozemků. Emitent hodlá v horizontu období do konečné splatnosti Dluhopisů investovat především do nemovitých věcí v České republice. V případě budov, tyto hodlá Emitent zejména rekonstruovat, držet a dále pronajímat anebo po opravě a zhodnocení prodávat. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent cíleně pořizovat zejména nemovitosti vhodné k rekonstrukci, dostavbě či výstavbě a po provedené rekonstrukci, dostavbě či výstavbě takové nemovitosti dále podnikatelsky využívat, případně po částech rozprodávat. Emitent bude monitorovat a následně podávat žádosti v dotačních programech, které s jeho podnikáním souvisí. Emitent bude také využívat příležitosti k výkupům nemovitostí prostřednictvím dobrovolných a nedobrovolných dražeb. Emitent bude primárně nabývat nemovitosti do svého vlastnictví, může rovněž v souvislosti s akvizicí a držením nemovitosti založit nebo koupit obchodní korporaci, sjednat společný podnik, do rozvoje tohoto podnikání investovat a nabývat aktiva s nemovitostmi související. V rámci shora popsané činnosti Emitent rovněž hodlá využívat situací, kdy jsou nemovitosti znehodnocené nejen fakticky, ale i právně. V této souvislosti bude Emitent také případně skupovat pohledávky věřitelů za vlastníky nemovitostí nebo pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Pronajímané nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu.
B. 16	Ovládající osoba	Emitent je ovládán akcionářem Martinem Cimalou, dat. nar. 3. května 1987, trvale bytem Kubelíkova 1031/53, Žižkov, 130 00 Praha 3.
B. 17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se. Emitentovi nebyl přidělen rating. Nepoužije se. Dluhovým cenným papírům Emitenta nebyl udělen rating.

Oddíl C. Cenné papíry		
C. 1	Popis Dluhopisů	Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p. a. Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí. ISIN - identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů - nebylo přiděleno. Název Dluhopisů je Dluhopis CEE Real Estate V/2023. Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 50.000,- Kč. Datum emise je 1. června 2018.
C. 2	Měna Dluhopisů	Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK).
C. 5	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách). K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů vedeného Administrátorem.

		Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C. 8	Popis práv spojených s cennými papíry	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. 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.</p> <p>Vlastníci dluhopisů mají právo požadovat splacení jistiny a příslušného výnosu Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to nejméně 90 dní přede dnem požadovaného splacení. V takovém případě nebude mít vlastník Dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti. Emitent je zároveň oprávněn v případě souběžné žádosti Vlastníků dluhopisů, jejichž objem ke splacení se rovná nejméně 3.000.000,- Kč, určit v zájmu ochrany své platební schopnosti a ochrany svých věřitelů (včetně vlastníků Dluhopisů) splatnost pozdější. Tuto splatnost je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo pořadí původně požadované splatnosti. Vlastníci Dluhopisů mají právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane některý z Případů neplnění dle Emisních podmínek.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>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.</p> <p>Omezení těchto práv: Emitent je oprávněn splatit Dluhopis přede dnem jeho splatnosti. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím deseti (10) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.</p>
C. 9	Výnos Dluhopisu, úroková sazba	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p. a. a jsou splatné dne 31. května 2023, pokud nedojde k předčasnému splacení. Výnosovým obdobím se rozumí jedno období počínající Datem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího čtvrtletního výnosového období a dále každé takové další bezprostředně navazující výnosové období počínající vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období (1. duben, 1. červenec, 1. říjen, 1. leden) a končící posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí, až do Dne splatnosti dluhopisů. Dnem výplaty úroků za výnosové období je vždy 15. den výnosového období následujícího. Prvním dnem výplaty úroků je 1. červenec 2018. Úrokové výnosy budou narůstat vždy od prvního dne výnosového období do posledního dne výnosového období. Dluhopisy přestanou být úročeny dnem splatnosti Dluhopisů (a to řádným i předčasným dnem splatnosti dle Emisních</p>

		<p>podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto.</p> <p>Dluhopisy lze splatit před jejich stanovenou splatností na základě rozhodnutí Emitenta. Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit zveřejněním na svých internetových stránkách www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“ alespoň 30 dní před datem splatnosti.</p> <p>Dluhopisy je možné předčasně splatit rovněž na základě písemné žádosti o předčasné splacení ze strany vlastníka Dluhopisu doručené Emitentovi nejpozději devadesát dní přede dnem požadovaného splacení.</p> <p>Společný zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl k 1. červnu 2018 ustanoven. Společný zástupce může být ustanoven v souladu se Zákonem o dluhopisech.</p>
C. 10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku.
C. 11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Nepoužije se – 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.

Oddíl D. Rizika		
D. 2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dluhové riziko znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. • Riziko spojené s konkurencí spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci, může to negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. • Riziko začínající společnosti znamená, že Emitent je nově vzniklou společností závislou na externím financování např. prostřednictvím Dluhopisů a pokud se toto financování nepodaří zajistit, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta a související výnosy. • Emitent ani jeho řídicí osoby nemají žádné zkušenosti s podnikáním a nemá podrobný podnikatelský plán. Riziko nedostatečné zkušenosti a absence podrobného podnikatelského plánu Emitenta spočívá v tom, že jde o společnost bez historických zkušeností. U nezkušené společnosti bez podrobného podnikatelského plánu a analýzy může být pravděpodobnější budoucí selhání podnikatelských záměrů a podnikatelský neúspěch. • Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá z velké části investovat do příležitostí na trhu nemovitostí, jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu výnosů a ceny nemovitostí, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů, výši výnosů a ceny nemovitostí pak může ovlivnit celá řada faktorů. • Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z

		<p>pronájmu a podnájmu nemovitostí a dalších operací s majetkem. Kreditní riziko tak představuje potenciální možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými jsou a budou nájemci či podnájemci.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko investice do nemovitostních projektů znamená, že negativní výkyv cen aktiv, do kterých bude Emitentem investováno, může mít dopad na hospodářskou situaci Emitenta. • Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta, které spočívá v tom, že Emitent se ve své činnosti bude zaměřovat téměř výhradně na úzce geograficky a věcně omezený trh (nemovitosti v oblasti České republiky). • Riziko hospodářské ztráty znamená, že Emitent může být donucen zejména v důsledku hospodářské ztráty předčasně splatit Dluhopisy. V případě hospodářské ztráty Emitenta hrozí rovněž riziko, že Emitent nebude předčasněho splacení Dluhopisů schopen z důvodu nedostatku likvidních prostředků. • Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách. • Provozní riziko je riziko vyplývající z nedostatků vnitřních procesů a systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí, které mohou ohrozit schopnost dostát závazkům z Dluhopisů. • 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. • Emitent může být při své činnosti účastníkem soudních sporů a správních řízení s negativním vlivem na hospodaření Emitenta. • Riziko ztráty významných osob znamená, že Emitent nebude schopen udržet a motivovat své vedení, případně své budoucí klíčové zaměstnance, jejichž případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. • Zhoršení vztahů s klienty, zejména nájemci a podnájemci, může mít významný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. • Riziko zahájení insolvenčního řízení znamená, že Emitent nemůže zcela zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, které ho mohou poškodit.
D. 3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko změny úrokové sazby z Dluhopisů spočívá v riziku zvýšení tržní úrokové sazby a souvisejícího snížení ceny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. • Riziko likvidity v případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu znamená, že likvidita a možnost zobchodování je nižší než u dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. • Dluhopisy jsou denominované v českých korunách a držitel Dluhopisu, pro nějž CZK není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, vystavuje měnovému riziku, kdy výkyvy kurzů mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. • Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně a další odvody dle státu, ve kterém dochází k nabytí či prodeji Dluhopisů.

		<ul style="list-style-type: none"> • Riziko předčasného splacení spočívá v tom, že pokud se Emitent rozhodne uplatnit své právo na předčasné splacení, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů. Obdobné riziko nese Vlastník dluhopisu v případě, že požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů, bude-li to doplněk konkrétní emise umožňovat. Při žádosti o předčasné splacení nebude Vlastníkovi dluhopisu vyplacen poměrný výnos Dluhopisu za dobu od posledního ukončeného výnosového období. • Riziko odložení požadované splatnosti v případě předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu znamená, že v případě, kdy celková Emitentem předčasně splacená částka přesáhne 3.000.000,- Kč, je Emitent oprávněn z důvodu ochrany své platební schopnosti a/nebo věřitelů datum požadované splatnosti odložit na pozdější datum do data konečné splatnosti Dluhopisů. • Riziko absence kontroly změn zásadní povahy schůzí vlastníků dluhopisů znamená, že v Emisních podmínkách jsou oprávnění Schůze vlastníků Dluhopisů upravena odlišně od ust. § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o Dluhopisech a Emitent tak není v uvedených případech povinen svolávat Schůzi. Tato skutečnost může mít negativní dopad na práva Vlastníků dluhopisů v tom ohledu, že ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o Dluhopisech uvádí případy, kdy dochází ke změnám zásadní povahy pro Emitenta a povinnost svolání Schůze má směřovat k ochraně a informovanosti Vlastníků dluhopisů. • Nesdělí-li Vlastník Dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky poukázány. • Podmínky vydání Dluhopisů se řídí účinnými českými právními předpisy. Budoucí změny předpisů nebo změny soudní či správní praxe mohou mít dopad na finanční situaci Emitenta a jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy, na Dluhopisy či Vlastníky Dluhopisů. • Riziko zákonnosti koupě spočívá v tom, že podmínky nabytí Dluhopisů mohou být v jiné jurisdikci omezující. • Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace, snižující reálný výnos. • Riziko nesplacení spočívá v tom, že za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, a to i nulová. • Riziko nepředvídatelné události spočívá v tom, že negativní vliv událostí nepředvídatelných v okamžiku Emise by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.
--	--	---

Oddíl E. Nabídka		
E. 2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí.</p> <p>Konkrétně bude výtěžek emise použit k:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta.

E. 3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 1. června 2018 do 28. srpna 2018. Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.</p> <p>Emitent bude využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje anebo objednávky Emitentovi. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zaváží k umístění emise bude uveden na stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“. Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta (i za použití komunikace na dálku). Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručení Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy.</p> <p>Minimální částka úpisu/koupě je 50.000,- Kč. Maximální objem požadovaný jednotlivcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise. 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 dnů ode dne, kdy nastane okolnost odůvodňující krácení objednávky. Nabídkovou cenu za Dluhopisy je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) 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 Určené provozovně Emitenta anebo poštou (náklady na doručení hradí Emitent).</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po celou dobu úpisu.</p> <p>Dne 10. září 2018 Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.</p>
E. 4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních	<p>Dle vědomí Emitenta nemá vyjma auditora, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, a zprostředkovatelů, kteří jsou odměněni za zprostředkování zájemců o Dluhopisy na trhu, žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent odměňuje zprostředkovatele za vyhledání zájemce o koupi Dluhopisu úplatou, hrazenou výhradně z prostředků emitenta, ve výši stanovené smluvně s jednotlivými zprostředkovateli, která nebude vyšší než 10 % z upsaného objemu.</p>
E. 7	Odhadované náklady účtované investorovi	<p>Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady.</p>

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 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“.
- b) 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**“).
- 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	Dluhopis CEE Real Estate V/2023
2. ISIN Dluhopisů	nepoužije se
3. Podoba Dluhopisů	listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor
4. Forma Dluhopisů	na řad
5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	50.000,- Kč
6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	25.000.000,- Kč
7. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 150 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise.
8. Počet Dluhopisů	500 ks
9. Číslování Dluhopisů	1 – 500

- | | |
|---|--|
| 10. Datum emise | 1. června 2018 |
| 11. Emisní lhůta (lhůta pro upisování) | Od 1. června 2018 do 31. května 2021 |
| 12. Emisní kurz Dluhopisů | Emisní kurz všech Dluhopisů během celé Lhůty pro upisování dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. |
| 13. Úrokový výnos | pevný ve výši 6,5 % p. a. |
| 14. Způsob vydávání Dluhopisů | jednorázově |
| 15. Den výplaty úroků | První platba úrokových výnosů bude provedena k 15. červenci 2018 za výnosové období do 30.června 2018 a tímto datem končí první výnosové období. Následující čtvrtletní výnosová období počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí. |
| 16. Den konečné splatnosti Dluhopisů | 31. května 2023 |
| 17. Rozhodný den pro výplatu výnosu | Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den výnosového období. |
| 18. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty | 20. května 2023 |
| 19. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů | ano |
| 20. Administrátor / Agent pro výpočty | Emitent |
| 21. Určená provozovna Administrátora | Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3 |
| 22. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) | Ne |
| 23. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů | Nebyl určen |
| 24. Interní schválení emise Dluhopisů | Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 30. května 2018. |
| 25. 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. Emitent může vyzvat žadatele či zástupce žadatele, aby předložil občanský průkaz či jiný průkaz |

totožnosti. Vzor objednávkového formuláře bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu Určené provozovny, a to i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku připojením svého podpisu a oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem. V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu Určené provozovny sám anebo prostřednictvím zprostředkovatele. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.

26. Přijetí Dluhopisů k obchodování na příslušném regulovaném trhu, popř. mnohostranném obchodním systému
- 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.
27. Poradci
- nepoužije se

4. Podmínky nabídky a další informace

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost CEE Real Estate a.s., se 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.
- b) Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 1. června 2018

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 zprostředkovatelů, kteří budou za zprostředkování zájemců o Dluhopisy odměňováni úplatou v maximální výši 10 % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů.

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 23.750.000,- Kč (případně 35.625.000,- Kč, dojde-li k navýšení objemu Emise o 50 % ve smyslu Emisních podmínek).
- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta bez konkrétního účelového určení.

Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše 25.000.000,- Kč (případně až do výše 37.500.000,- 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 1. června 2018 do 28. srpna 2018.

- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny dne 10. září 2018 na webové stránce Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.
- d) Emitent bude využívat služeb finančních zprostředkovatelů. Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt anebo objednávky ve vztahu k potenciálním zájemcům o úpis a koupi Dluhopisu.

Kupní cena Dluhopisu

- a) Cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po celou dobu úpisu.

Objednávky Dluhopisů a způsob úpisu

- a) Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Objednávku Dluhopisů Emitent podepíše a oznámí přijetí upisovateli, čímž bude uzavřena smlouva o úpisu dluhopisů. Příslušnou podepsanou objednávku žadatel doručí přímo Emitentovi na adresu Určené provozovny. K tomuto doručení může využít služeb třetích osob.
- b) Nabídkovou cenu dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne oboustranného podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. Dluhopisy budou předávány nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to buď osobně v Určené provozovně Emitenta anebo prostřednictvím doručovacích služeb (náklady na doručení hradí Emitent).