



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 2024

Datum tohoto emisního dodatku je: 20. září 2019

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. 2019/036144/CNB/570 ze dne 3. dubna 2019, které nabylo právní moci dne 5. dubna 2019, (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 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 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 20. září 2019 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s případným plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu.

- 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</p>

		platném znění, zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon v platném znění anebo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Zemí registrace Emitenta je Česká republika.
B.4b	Popis veškerých známých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	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. 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. Ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech, rostou i ceny nemovitostí v menších obcích. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 vysoko nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Růst cen rezidenčních nemovitostí ke konci roku 2017 mírně zpomalil. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly v celé první polovině roku 2018 a tento trend pokračoval i ve 3. čtvrtletí roku 2018. Tempo růstu cen bytů v průběhu předchozího roku ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů. Budoucí cenový vývoj bude záviset zejména na očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby. Přestože lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí, i nadále sektor zůstává velice zajímavou investiční příležitostí. ¹
B. 5	Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině	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 rozhodnutích zásadním způsobem závislý. Pan Martin Cimala je rovněž jediným společníkem společnosti DQ Holding s.r.o., IČ: 05175780.
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	Nepoužije se. Zpráva auditora Ing. Martiny 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 a za období od 8. března 2017 do 31. prosince 2017 byla s výrokem „bez výhrad“.

¹ Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky:

https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu).

	finančních údajích																																																																																	
B.12	Vybrané historické finanční údaje	<p>V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v auditované účetní závěrce za období od 8. března 2017 (tedy od data vzniku Emitenta) do 30. června 2017, auditované účetní závěrce Emitenta za období od 8. března 2017 do 31. prosince 2017 a neauditované účetní závěrce Emitenta za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018. Účetní závěrky jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.</p> <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> <th>K 31.12.2017</th> <th>K 30.6.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek celkem</td> <td>0</td> <td>26.000</td> <td>45.246</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva celkem</td> <td>600</td> <td>25.983</td> <td>27.472</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>2.000</td> <td>51.990</td> <td>72.720</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2.000</td> <td>2.000</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>2.000</td> <td>2.205</td> <td>36.754</td> </tr> <tr> <td>Pohledávky za upsaný základní kapitál</td> <td>1.400</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje celkem</td> <td>0</td> <td>49.756</td> <td>35.966</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>2.000</td> <td>51.990</td> <td>72.720</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>Od 8.3.2017 do 30.6.2017</th> <th>Od 8.3.2017 do 31.12.2017</th> <th>Od 1.1.2018 do 30.6.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tržby z prodeje výrobků a služeb</td> <td>0</td> <td>197</td> <td>231</td> </tr> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td> <td>0</td> <td>527</td> <td>693</td> </tr> <tr> <td>Ostatní provozní výnosy</td> <td>0</td> <td>4.065</td> <td>3.260</td> </tr> <tr> <td>Osobní náklady</td> <td>0</td> <td>197</td> <td>419</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>0</td> <td>-15</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</td> <td>0</td> <td>205</td> <td>1.207</td> </tr> </tbody> </table> <p>Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>Od 8.3.2017 do 30.6.2017</th> <th>Od 8.3.2017 do 31.12.2017</th> <th>Od 1.1.2018 do 30.6.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stav peněžních prostředků k rozvahovému dni</td> <td>600</td> <td>1.345</td> <td>2.002</td> </tr> <tr> <td>Peněžní tok z provozní činnosti</td> <td>0</td> <td>24.250</td> <td>-14.749</td> </tr> <tr> <td>Peněžní tok z finanční činnosti</td> <td>0</td> <td>2.300</td> <td>34.492</td> </tr> </tbody> </table>	Položka	K 30.6.2017	K 31.12.2017	K 30.6.2018	Dlouhodobý majetek celkem	0	26.000	45.246	Oběžná aktiva celkem	600	25.983	27.472	AKTIVA CELKEM	2.000	51.990	72.720	Základní kapitál	2.000	2.000	2.000	Vlastní kapitál celkem	2.000	2.205	36.754	Pohledávky za upsaný základní kapitál	1.400	0	0	Cizí zdroje celkem	0	49.756	35.966	PASIVA CELKEM	2.000	51.990	72.720	Položka	Od 8.3.2017 do 30.6.2017	Od 8.3.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018	Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	197	231	Výkonová spotřeba	0	527	693	Ostatní provozní výnosy	0	4.065	3.260	Osobní náklady	0	197	419	Finanční výsledek hospodaření	0	-15	-1	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	205	1.207	Položka	Od 8.3.2017 do 30.6.2017	Od 8.3.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018	Stav peněžních prostředků k rozvahovému dni	600	1.345	2.002	Peněžní tok z provozní činnosti	0	24.250	-14.749	Peněžní tok z finanční činnosti	0	2.300	34.492
Položka	K 30.6.2017	K 31.12.2017	K 30.6.2018																																																																															
Dlouhodobý majetek celkem	0	26.000	45.246																																																																															
Oběžná aktiva celkem	600	25.983	27.472																																																																															
AKTIVA CELKEM	2.000	51.990	72.720																																																																															
Základní kapitál	2.000	2.000	2.000																																																																															
Vlastní kapitál celkem	2.000	2.205	36.754																																																																															
Pohledávky za upsaný základní kapitál	1.400	0	0																																																																															
Cizí zdroje celkem	0	49.756	35.966																																																																															
PASIVA CELKEM	2.000	51.990	72.720																																																																															
Položka	Od 8.3.2017 do 30.6.2017	Od 8.3.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018																																																																															
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	197	231																																																																															
Výkonová spotřeba	0	527	693																																																																															
Ostatní provozní výnosy	0	4.065	3.260																																																																															
Osobní náklady	0	197	419																																																																															
Finanční výsledek hospodaření	0	-15	-1																																																																															
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	0	205	1.207																																																																															
Položka	Od 8.3.2017 do 30.6.2017	Od 8.3.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018																																																																															
Stav peněžních prostředků k rozvahovému dni	600	1.345	2.002																																																																															
Peněžní tok z provozní činnosti	0	24.250	-14.749																																																																															
Peněžní tok z finanční činnosti	0	2.300	34.492																																																																															

		Peněžní tok z investiční činnosti	0	-25.205	-19.086
		Celková změna stavu peněžních prostředků	600	1.345	657
		<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31. prosince 2017, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31. prosince 2017, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p> <p>Dlouhodobý majetek emitenta tvoří zejm. cenné papíry tvořené akciemi společnosti RRS Jelenovská a.s., provozující horský hotel Jelenovská; Akcie odpovídající podílu ve výši 99 % ve společnosti RRS Jelenovská, a.s., IČ 48910554, sídlem Jelenovská č. ev. 99, 766 01 Valašské Klobouky. Dále je dlouhodobý majetek tvořen pozemky a stavbami.</p> <p>Oběžná aktiva Emitenta jsou tvořena krátkodobými pohledávkami za akcionářem Martinem Cimalou ve výši 20.471 tis Kč + příslušenství a společností RRS Jelenovská, a.s., ve výši 1.000 tis Kč + příslušenství. Mezi ostatní pohledávky jsou také zařazeny pohledávky týkající se nedokončených realitních obchodů ve výši 3.035 tis Kč. Mezi oběžná aktiva dále náleží peněžní prostředky na bankovním účtu a v pokladně Emitenta. Cizí zdroje představují zejm. krátkodobé závazky z dluhopisů emitovaných Emitentem, a z načerpaných úvěrů.</p> <p>Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem a oceňovacím rozdílem z přecenění hodnoty akcií ve společnosti RRS Jelenovská, a.s. Důsledkem přecenění bylo zvýšení vlastního kapitálu o 33 mil. Kč.</p>			
B. 13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta	<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	Závislost na subjektech ve skupině	<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	<p>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</p>			

		<p>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.</p> <p>V současné době Emitent vlastní následující nemovitosti (nemovitostní projekty):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Akcie společnosti RRS Jelenovská a.s.; podíl ve výši 1474/1475 ve společnosti RRS Jelenovská, a.s., IČ 48910554, sídlem Jelenovská č. ev. 99, 766 01 Valašské Klobouky, tato společnost je vlastníkem nemovitého majetku v obci Valašské Klobouky; společnost RRS Jelenovská a.s. je provozovatelem Horského hotelu Jelenovská v obci Valašské Klobouky, který je jednou z těchto nemovitostí. (ii) Jednotka v Novém Boru; bytová jednotka č. 748/21 vymezená dle zákona o vlastnictví bytů s podílem na společných částech domu ve výši 7760/470600; zapsaná na listu vlastnictví č. 2564, v budově č.p. 748, 749, 750, zapsané na listu vlastnictví č. 2504, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, na LV 2564 a LV 2504, v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru. (iii) Jednotka v Lutíně; bytová jednotka č. 280/11 vymezená dle zákona o vlastnictví bytů s podílem na společných částech domu ve výši 700/21429; zapsaná na listu vlastnictví č. 946, v budově č.p. 280, 281, 282, zapsané na listu vlastnictví č. 587, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na LV 946 a LV 587, v katastrálním území Lutín. (iv) Pozemky ve Štětkovicích; pozemek parcelní číslo st. 175, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 258 m², součástí pozemku je stavba – rodinný dům číslo popisné 18; pozemek parcelní číslo 472/1, ostatní plocha o výměře 2465 m²; pozemek parcelní číslo 472/2, trvalý travní porost o výměře 852 m²; vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV 184, v katastrálním území 763730 Štětkovice, obec 541419 Štětkovic.
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

		<p>České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů – bylo přiděleno a je CZ0003523094. Název Dluhopisů je CEE Real Estate IX/2024.</p> <p>Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 50.000,- Kč.</p> <p>Datum emise je 1.10.2019.</p>
C. 2	Měna Dluhopisů	Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK) nebo euro (EUR). Konkrétní Emisní dodatek vždy určí, v jaké měně Dluhopisy budou denominovány.
C. 5	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	<p>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.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p>
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</p>

		<p>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 tří (3) 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 30.9.2024, pokud nedojde k předčasnému splacení. Výnosové období může být v délce jednoho měsíce, čtvrtletí, pololetí nebo celého roku. Délka Výnosového období Dluhopisů bude vždy určena v konkrétním Emisním dodatku. Výnosovým obdobím se rozumí jedno období počínající Dnem 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 měsíce ledna, dubna, července, října následujícího po předchozím výnosovém období a končící posledním dnem měsíce března, června, září a prosince až do Dne splatnosti dluhopisů. Dnem výplaty úroků za výnosové období je vždy 15. den výnosového období následujícího. Prvním dnem výplaty úroků je 15.1.2020. 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 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 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 20.9.2019 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	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:

<p>specifická pro Emitenta</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 mají malé zkušenosti s podnikáním a Emitent nemá podrobný podnikatelský plán. Riziko nedostatečné zkušenosti a absence podrobného podnikatelského plánu Emitenta spočívá v tom, že jde o společnost s minimálními historickými zkušenostmi. U méně zkušené společnosti bez podrobného podnikatelského plánu a analýzy může být pravděpodobnější budoucí selhání podnikatelských záměrů a podnikatelský neúspěch. • Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá i nadále z převážné 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, vyšší výnosů; 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 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. • 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.
---------------------------------------	--

		<ul style="list-style-type: none"> • 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 nebo EUR a držitel Dluhopisu, pro nějž měna, ve které je denominován daný Dluhopis, 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. • 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. • 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 23. září 2019 do 31. března 2020. 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 zavážou k umístění emise bude uveden na stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.</p> <p>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 krátiť, je-li schopen ji uspokojit pouze částečně. O tom bude upisovatel písemně vyzooměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů ode dne, kdy nastane okolnost odůvodňující krácení objednávky.</p> <p>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 sídle 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 k Datu emise. Následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Nedohodne-li se upisovatel s Emitentem jinak, bude alikvotní úrokový výnos vypočtený k datu nákupu Dluhopisu započítán proti úrokovému výnosu Dluhopisu za aktuálně probíhající výnosové období a úrok za aktuálně probíhající výnosové období bude vyplacen k datu jeho splatnosti poníženy o alikvotní úrokový výnos vypočtený k datu nákupu Dluhopisu.</p>

		Dne 30.4.2020 Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.ceere.cz v sekci „Dluhopisy“.
E. 4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních	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.
E. 7	Odhadované náklady účtované investorovi	Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady.

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 anebo ekvivalentu EUR 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 IX/2024
2. ISIN Dluhopisů	CZ0003523094
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	25.000.000,- Kč
8. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 150 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise.
9. Počet Dluhopisů	500 ks

- | | | |
|-----|---|---|
| 10. | Číslování Dluhopisů | 1-500 |
| 11. | Datum emise | 1. října 2019 |
| 12. | Emisní lhůta (lhůta pro upisování) | Od 1. října 2019 do 30. září 2023 |
| 13. | Emisní kurz Dluhopisů | Emisní kurz všech Dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty k datu 1.10.2019. Následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Nedohodne-li se upisovatel s Emitentem jinak, bude alikvotní úrokový výnos započítán proti úrokovému výnosu Dluhopisu za aktuálně probíhající výnosové období a úrok za aktuálně probíhající výnosové období bude vyplacen k datu jeho splatnosti snížený o alikvotní úrokový výnos. |
| 14. | Úrokový výnos | pevný ve výši 6,5 % p. a. |
| 15. | Způsob vydávání Dluhopisů | jednorázově |
| 16. | Den výplaty úroků | Dnem 31. prosince 2019 končí první výnosové období, první platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 15. ledna 2020. Následující čtvrtletní výnosová období počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí. K výplatě úroků dochází k 15. dni po uplynulém výnosovém období, ke kterému se úrok vztahuje. |
| 17. | Den konečné splatnosti Dluhopisů | 30. září 2024 |
| 18. | Rozhodný den pro výplatu výnosu | Den, který o sedm (7) dnů předchází poslední den výnosového období. |
| 19. | Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty | 24. září 2024 |
| 20. | Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů | Ano, vlastníci dluhopisů mají právo požadovat předčasné splacení nejméně 90 dní přede dnem požadovaného splacení. V takovém případě nebude mít vlastník Dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za roční výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti. |
| 21. | Administrátor / Agent pro výpočty | Emitent |

- | | | |
|-----|---|---|
| 22. | Určená provozovna Administrátora | Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3 |
| 23. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating) | Ne |
| 24. | Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů | Nebyl určen |
| 25. | Popis práv a povinností Společného zástupce Vlastníků Dluhopisů | Nebyl určen |
| 26. | Interní schválení emise Dluhopisů | Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 20. září 2019. |
| 27. | Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů | <p>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 popsáný postup při objednávce Dluhopisů stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emisní kurz 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 upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a</p> |

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. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.

28. 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.

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 20. září 2019

Za Emitenta



Jméno: Martin Cimela

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. 8 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta a 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 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 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 20. září 2019 do 31. března 2020.

- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny dne 30. dubna 2020 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 k Datu emise a pak následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Způsob úhrady alikvótního úrokového výnosu bude následující – nedohodne-li se upisovatel s Emitentem jinak, v okamžiku úhrady kupní ceny nebude Emitentem připočítáváno navýšení odpovídající alikvótnímu úrokovému výnosu a alikvótní úrokový výnos bude započítán proti úrokovému výnosu Dluhopisu za aktuálně probíhající výnosové období a úrok za aktuálně probíhající výnosové období bude vyplacen k datu jeho splatnosti ponížený o alikvótní úrokový výnos.

Informace od třetích stran

- a) Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. Vybrané údaje týkající se trhu nemovitostí byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu).