

## CEE REAL ESTATE A.S.

### ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISŮ

#### Dluhopisový program

**v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000, - CZK**

**s dobou trvání programu 10 let**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti CEE Real Estate a.s., IČ: 058 95 464, se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000, - Kč (slovy: pět set milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020 a je třetím dluhopisovým programem Emitenta.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením 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**“), jakož i v souladu s Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301 (dále je „**Nařízení 2019/979**“) a Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále je „**Nařízení 2019/980**“). Dluhopisy dle tohoto Prospektu budou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce anebo pro přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu Zákona o dluhopisech (dále jen

„**Doplňěk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi, tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení o prospektu.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole „*Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v tomto Základním prospektu.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na takovém trhu společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. (dále také jen „**RM-SYSTÉM**“) nebo Burza cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „**Burza CPP**“), případně na jiném regulovaném trhu cenných papírů, který by RM-SYSTÉM nebo Burzu CPP nahradil. Konkrétní informace ohledně trhu, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, budou upřesněny v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

V případě, že Emitent rozhodne o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplňěk dluhopisového programu o další informace tak, aby Doplňěk a tyto informace tvořily Konečné podmínky ve smyslu Nařízení o prospektu.

V případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností týkajících se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy bude tento Základní prospekt schválen ze strany České národní banky (dále také jen „**ČNB**“), do ukončení nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, vyhotoví Emitent bez zbytečného odkladu k tomuto Základnímu prospektu dodatek, v němž tyto skutečnosti, chyby či nepřesnosti uvede (dále jen „**Dodatek k Základnímu prospektu**“). Emitent tento Dodatek k Základnímu prospektu vyhotoví také v případě, že v důsledku pandemie COVID-19 nastane jakákoli významná změna nebo vývoj, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo na hodnocení Dluhopisů. Každý takový dodatek bude schválen ČNB, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 13.11.2020. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/131583/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2020/00064/CNB/572, ze dne 18.11.2020, které nabylo právní moci dne 20.11.2020. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil

Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

**Tento Základní prospekt je platný po dobu dvanácti (12) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbude platnosti dne 20.11.2021. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.**

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise, či jiných dostupných informací.

Základní prospekt, Dodatky k Základnímu prospektu, Doplnky k dluhopisovému programu a Konečné podmínky budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“. V souvislosti s tímto Emitent prohlašuje, že informace uvedené na těchto webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu a jejich obsah proto nebyl zkontrolován ani schválen ze strany ČNB.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy, a považuje je za významné, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

## **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**

- a) *Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*
- b) *Tento Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu.*
- c) *Tento Základní prospekt je nutné posuzovat jako celek, Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.*
- d) *Tento Základní prospekt byl schválen ČNB za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Žádný státní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Základní prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.*
- e) *Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent vyzývá všechny osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, aby se o příslušných omezeních informovaly a aby je dodržovaly. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*
- f) *Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s příslušnou právní úpravou dotčené jurisdikce.*
- g) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v tomto Základním prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné porady. Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

- h) *Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*
- i) *Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*
- j) *Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.*
- k) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy jsou investičními nástroji zahrnujícími jistou míru rizika. Potenciální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Dluhopisů a uvědomují si rozsah rizika s přihlédnutím k jejich individuálním poměrům a finanční situaci. Potenciální investoři by měli provést své vlastní šetření a analýzy o výhodnosti investice do Dluhopisu a finanční situaci Emitenta, případně investici konzultovat se svými nezávislými finančními poradci.*
- l) *Informace obsažené v kapitolách 11 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 12 „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*
- m) *Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu mohou být upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se*

*mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

- n) Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*
- o) Některé pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu). Definice uvedené v kterékoli části tohoto Základního prospektu jsou platné i pro další části Základního prospektu, definice uvedené slovy „dále jen“ či obdobně platí i pro dřívější části tohoto Základního prospektu.*

## OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	4
1 Obecný popis dluhopisového programu .....	8
2 Rizikové faktory.....	12
3 Odpovědné osoby.....	23
4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce .....	24
5 Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů.....	27
6 Formulář pro konečné podmínky.....	52
7 Oprávnění auditori .....	60
8 Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	60
9 Důvody nabídky a použití výnosů .....	60
10 Údaje o Emitentovi.....	60
11 Zdanění a devizová regulace v České republice .....	80
12 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi .....	83
13 Účetní výkazy.....	86

## 1 Obecný popis dluhopisového programu

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu, dále rovněž ve spojení s příslušným Doplněkem dluhopisového programu, k ní se vztahujícím.

Emitent	CEE Real Estate a.s., IČ: 058 95 464, se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
Celková jmenovitá hodnota a doba trvání programu	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000,- Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.
Použití výnosů	Čistý výtěžek emise Dluhopisů použije Emitent na rozvoj své podnikatelské činnosti, tzn. zejména na nákup majetku a služeb souvisejících s projekty v oblasti realitního trhu. Konkrétní způsob využití čistého výtěžku bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu.
Rizikové faktory	Nabytí a vlastnictví Dluhopisů představuje řadu rizik spojených s Emitentem a jeho předmětem činnosti, jakož i rizik spojených s investicí do Dluhopisů. Popisem hlavních rizikových faktorů se zabývá kapitola 2 Základního prospektu.
Konečné podmínky	Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce nebo pro přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent Konečné podmínky, které specifikují vlastnosti dané Emise, jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy.
Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Bude-li v Doplněku dluhopisového programu uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu České republiky organizovaném Burzou CPP, případně na jiném veřejném trhu cenných papírů, který by Burzu CPP nahradil. Konkrétní trh Burzy CPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude případně upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Doplněku dluhopisového programu může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů v České republice nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. v mnohostranném obchodním systému. Další informace, včetně názvů a adres osob, které se zavázaly jednat jako zprostředkovatelé v



	sekundárním obchodování a nejbližších dat (pokud jsou známa), kdy budou Dluhopisy přijaty k obchodování, budou vždy uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.
Upisování dluhopisů	Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Investoři budou mít možnost podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Investor bude následně bezhotovostně hradit kupní cenu Dluhopisů na účet Emitenta a, podle podoby upisovaných, resp. kupovaných Dluhopisů, budou následně předávány listinné Dluhopisy investorovi či zapisovány zaknihované Dluhopisy na majetkový účet investora. Investor bude povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány, resp. zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.
Druh a třída cenných papírů	Dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis).
Forma Dluhopisů	Dluhopisy mohou být vydány na doručitele, na jméno či na řad. Listinné Dluhopisy však budou vždy cennými papíry na řad.
Podoba Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent (či jím určený Administrátor).
Měna Dluhopisů	Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v eurech.
Status Dluhopisů	Dluhopisy budou nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů	Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak smluvně zajištěny, a to ani ručením kterékoliv osoby. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů v dalších společnostech.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 b) Emisních podmínek převody Dluhopisů

	pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty
Některá práva spojená s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat 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. Doplněk dluhopisového programu může určit, že s Dluhopisy je spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů, Doplněk dluhopisového programu v takovém případě obsahuje i podmínky realizace takového práva.</p> <p>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.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p>
Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě určené v Doplněku dluhopisového programu.
Splatnost Dluhopisů	Jednorázově k datu určenému v Doplněku dluhopisového programu.
Předčasné splacení Dluhopisů	<p>Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy dle svého rozhodnutí. V takovém případě budou dané Dluhopisy splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to dle Emisních podmínek relevantní).</p> <p>Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti na základě svého rozhodnutí, umožňuje-li to Doplněk dluhopisového programu nebo v případě, že nastane Případ neplnění dle Emisních podmínek. Emitent může v Doplněku dluhopisového programu určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisu bude zpoplatněno poplatkem.</p>
Odkoupení Dluhopisů	Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.
Úrok	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, jakou sazbou budou

	Dluhopisy úročeny. Doplněk Dluhopisového programu současně specifikuje pravidla a data výplaty výnosů.
Hodnocení (rating)	Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Pokud Dluhopisy či Emitent obdrží nějaké ratingové hodnocení, bude tuto informaci obsahovat Doplněk k dluhopisovému programu nebo Dodatek základního prospektu.
Zdanění	Zdanění se řídí úpravou obsaženou v kapitole 11 tohoto Základního prospektu ( <i>Zdanění a devizová regulace v České republice</i> ).
Rozhodné právo	Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky

## 2 Rizikové faktory

- a) Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole.
- b) S nabytím a vlastnictvím Dluhopisů je spojena řada rizik, jejichž popisem se zabývá tato kapitola 2 Základního prospektu. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si však měli být vědomi toho, že níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení vzhledem k individuální situaci nabyvatele. Ustanovení tohoto Základního prospektu rovněž neomezují jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a nepředstavují investiční doporučení.
- c) Rizika popsaná v této kapitole 2 jsou rozdělena do podkapitol 2.1 *Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta* a 2.2 *Rizikové faktory týkající se Dluhopisů*. Kapitola 2.1 je dále rozdělena na části 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 a 2.1.7 dle kategorie rizik. Rizika v každé z částí 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7 a v podkapitole 2.2 jsou seřazena podle své významnosti a na prvním místě v každé z částí 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7 a v podkapitole 2.2 jsou vždy uvedena rizika ve své kategorii nejvýznamnější. V závorce u každého z rizik je uvedena jeho významnost (stupně nízká, střední a vysoká).
- d) Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu a konkrétních Doplnků dluhopisového programu a případných dodatků tohoto Základního prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými odbornými poradci.

### 2.1 Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta

Existují určité rizikové faktory vztahující se k majetku, závazkům a finanční situaci Emitenta, které mohou ovlivnit jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Tato rizika vyplývají z jeho podnikání, provozu jeho podniku nebo trhu, na němž působí. Mezi tato rizika patří především rizika spojená s předmětem činnosti Emitenta, rizika spojená s financováním Emitenta a rizika spojená s činností orgánů společnosti, konkrétně:

## 2.1.1 Obecná rizika vztahující se k podnikání Emitenta

- a) Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent se téměř výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice. Podnikatelská činnost Emitenta na tomto trhu spočívá ve vyhledávání vhodných nemovitostí, jejich následný prodej nebo pronájem, a to především ten dlouhodobý. Podnikání Emitenta je tak z velké části závislé na vývoji trhu s nemovitostmi v České republice, a to především na poptávce po nemovitostech ke koupi a na poptávce po dlouhodobých pronájmech. Případný pokles těchto poptávek může způsobit snížení výnosu Emitenta. Na tržby Emitenta z nájmu a na výši prodejní ceny nemovitostí však může mít vliv i případný pokles celého trhu nemovitostí v České republice. V případě poklesu příjmů Emitenta by byla ohrožena návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.
- b) Riziko neúspěšného obchodu či selhání projektu (významnost: střední): spočívá v tom, že i přes snahu Emitenta o efektivní využití kapitálu a investice do kvalitních aktiv na nemovitostním trhu (projektů, nemovitostí, a dalších aktiv) nebo služeb (např. rekonstrukce či přestavba nemovitého majetku), splňující kritéria výnosnosti pro hospodaření Emitenta, může dojít k tomu, že některá investice selže a nedosáhne očekávané výnosnosti anebo bude zcela zmařena. S ohledem na skutečnost, že Emitent při své činnosti vstupuje do nejrůznějších smluvních vztahů, partnerství, projektů bez založení společnosti i se založením společnosti typu joint venture, může dojít k selhání projektu či neúspěšnému obchodu i z důvodu toho, že se Emitent na projektu či obchodu neshodne obchodním partnerem. Tato skutečnost by mohla vést k hospodářské ztrátě Emitenta.
- c) Riziko spojené s odkupem pohledávek (významnost: nízká): znamená, že Emitent hodlá zejména pro účely získání lepší pozice při akvizici nemovitosti (zadlužení, exekuce, insolvence dlužníka apod.) uzavírat smlouvy o postoupení pohledávek, které budou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a/nebo které budou za vlastníky nemovitostí. Ačkoliv tento systém může vést k akvizici nemovitosti za sníženou cenu, a tedy může být v důsledku pro Emitenta výhodný, nelze vyloučit, že k akvizici nemovitosti nepovede a Emitent nebude schopen od příslušného dlužníka odkoupenou pohledávku vymoci. Tím by mohlo dojít ke ztrátě na straně Emitenta.
- d) Riziko vztahů s klienty (významnost: nízká): spočívá v tom, že Emitent hodlá investovat do nemovitostí, které budou sloužit rovněž k pronájmu, přičemž zhoršení vztahů s klienty / nájemci a podnájemci může mít významný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zhoršené vztahy mezi klienty a Emitentem mohou vyústit v neochotu klienta platit Emitentovi sjednané nájemné a nemovitost si nadále pronajímat, tj. v konečném důsledku mohou vést k předčasnému ukončení nájemního vztahu ze strany klienta. Případné prodloužení nájemce s úhradou nájmu či předčasné ukončení nájmu ze strany klienta může způsobit dočasnou neobsazenost nemovitostí a snížení výnosu Emitenta z pronajatých nemovitostí.

- e) Riziko zahájení insolvenčního řízení (významnost: nízká): spočívá v tom, že by Emitent mohl být v případě neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.
- f) Riziko spojené s pandemií COVID-19 (významnost nízká): spočívá v tom, že pandemie COVID-19 a v souvislosti s ní přijatá opatření měla na podnikání Emitenta vliv, a to jak pozitivní, tak negativní. V důsledku pandemie byl hotel Jelenovská v době, kdy je hotel obvykle plně obsazen, úplně uzavřen. Pandemie COVID-19 tak způsobila výpadek v příjmech Emitenta z provozu hotelu. Pozitivní vliv však měla pandemie především na podnikání Emitenta na trhu s nemovitostmi. V některých lokalitách lze očekávat snížení cen nemovitostí, což představuje pro Emitenta novou obchodní příležitost. Ve velkých městech naopak cena nemovitostí neustále roste, což je způsobeno nedostatečnou výstavbou. Správnou obchodní strategií tak lze situaci obchodně využít. Emitent má tak v úmyslu zaměřit se na vyhledávání nemovitostí v lokalitách, kde bude pokles cen nejvýraznější. Tyto nemovitosti bude následně pronajímat a v případě opětovného nárůstu cen je Emitent se ziskem prodá. Pozitivní vliv na podnikání Emitenta má také zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, která činila 4 % z ceny nemovitosti. Tyto náklady tak nebude muset Emitent při koupi nemovitosti nadále vynakládat.

### **2.1.2 Rizika spojená s předmětem činnosti emitenta (nemovitostní trh a nájem nemovitostí)**

Emitent se zaměřuje na koupi nemovitostí, a to především na rodinné domy, bytové jednotky a pozemky. Nemovitosti Emitent následně pronajímá či prodává. Emitent v současné době vlastní nemovitosti uvedené v čl. 10.4.2.1 tohoto Základního prospektu. Vzhledem k tomu, že Emitent nemovitosti buď pronajímá či hodlá v budoucnu prodat, souvisejí s jeho podnikáním především následující rizika:

- a) Riziko nízké likvidity nemovitostí (významnost vysoká): 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, jakož i případné náklady na dluhovou službu z důvodu absence výnosu z prodeje. V krajním případě snížená likvidita může dojít až do fáze neprodejnosti projektu, či jeho části (zejména v případě kombinace s jinými riziky). Vhodné načasování prodeje, lokality, a rovněž správný odhad tržní ceny vede ke zvýšení atraktivnosti a likvidity. V případě nízkého zájmu může být Emitent nucen ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované prodejní ceny předmětných nemovitostí může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta. Emitent v současné době vlastní nemovité věci,

a to především bytové jednotky a rodinné domy. Poptávka po těchto typech nemovitostí nadále převyšuje jejich nabídku. Emitent tyto nemovitosti nyní pronajímá. V případě jejich prodeje Emitent neočekává, že by tyto nemovité věci nebyly likvidní. Naopak předpokládá, že je prodá se ziskem.

- b) Riziko investice do nemovitostních projektů (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent bude investovat rovněž do nemovitostí a projektů již zavedených, ale i nově vznikajících. Emitent vždy vyhodnocuje potenciál příslušné nemovitosti a její možné zhodnocení. S činností Emitenta jsou však spojena rizika negativního výkyvu cen aktiv a potenciálního špatného odhadu možného zhodnocení a neúspěchu projektů, do kterých je investováno. Příkladem takového obchodu může být investice do rekonstrukce nebo koupě nemovitostního projektu souvisejícího s držením či vlastnictvím nemovitosti nebo práva k nemovitostem v České republice. Neúspěch takových operací by pak mohl v důsledku mít dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů, zejména v případě kombinace s jinými rizikovými faktory. Emitent provádí na některých nemovitostech dílčí rekonstrukce za účelem zhodnocení při pronájmu nebo prodeji. V případě výrazné ekonomické realitní recese se taková investice může projevit vyšší angažovaností na jednotlivých prodejích a s tím souvisejícím snížením tržeb z nájmu nebo prodeje nemovitosti. Emitent proto klade zvýšený důraz na ekonomickou analýzu každé jeho investiční příležitosti i s ohledem na současnou tržní situaci.
- c) Riziko konkurence (významnost: střední): spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi není z velké části nijak regulován, vystupuje na něm velké množství subjektů. Emitent nemá na trhu s nemovitostmi velký podíl. Jeho konkurenti jsou tak nejenom společnosti, zaměřující se na nákup a následný prodej nemovitostí, ale i vlastníci bytových domů, kteří bytové jednotky dále pronajímají. Jako konkurenty mezi společnostmi lze uvést společnost REALITNÍ FOND PRAHA A.S. a společnost REINS ČR s.r.o.
- d) Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent dává nemovité věci do užívání třetím osobám, které ho svým jednáním mohou poškodit. Hodnota nemovitosti se v důsledku takového poškození snižuje. V případě, že nájemce škody způsobené na nemovitosti nenahradí či nemovitost nevrátí do původního stavu, bude muset tyto škody nahradit sám Emitent. V důsledku toho tak může dojít k poklesu tržeb Emitenta z této nemovitosti.
- e) Riziko špatného výběru nemovitosti (významnost: nízká): spočívá v tom, že jednou z hlavních činností Emitenta je obchodování s nemovitostmi, jejich další zhodnocování či výstavba, přičemž Emitent hodlá i nadále vyhledávat vhodné nemovitosti a projekty k nákupu, případně rekonstrukci a jejich následnému prodeji či pronájmu. Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stavu ekonomiky v České republice, vývoj

zaměstnanosti. Tyto skutečnosti by mohly negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Obdobně je tomu s načasováním, lokalitou a tržním odhadem nájmu. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta. Emitent neočekává, že by se nemovité věci, které jsou nyní v jeho vlastnictví ukázaly jako nevhodné, tj. že by se je nepodařilo prodat vůbec nebo jen s velkou ztrátou. Emitent naopak očekává, že tyto nemovitosti prodá se ziskem, popř. za cenou, za kterou je koupil.

- f) Riziko nespokojenosti klientů (významnost: nízká): znamená nespokojenost s prostředím, vybaveností a celkovou úrovní pronajímaných nemovitostí a ubytování, která může přes veškerou snahu Emitenta nastat. Tato nespokojenost může vyvolat dlouhodobou neobsazenost nemovitostí poskytovaných Emitentem k pronájmu, a tím snížit výnosy Emitenta z nich. Emitent zatím nezaznamenal ze strany osob, které mají v nájmu nemovitosti v jeho vlastnictví, žádné stížnosti týkající se stavu pronajímaných nemovitostí.
- g) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů (významnost: nízká): vychází z toho, že při provozu nemovitostí dochází k využití vody, služeb a energií. Pravidelně dochází rovněž k využívání externích pracovníků k údržbě a zajištění chodu nemovitostí. Nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nemovitostních projektů a tím i k negativnímu dopadu 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. Veškeré poplatky za služby v nemovitostech Emitenta, jsou nyní řádně hrazeny ze strany nájemců. Emitent tak dosud nemusel tyto náklady za nájemce hradit.
- h) Riziko související s vývojem tržního nájmu (významnost: nízká): vychází z toho, že tržní nájem nemovitostí odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu. Emitent je tedy v případě investic do příležitostí na trhu nemovitostí vystaven riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence. Případné snižování výnosu nemovitostí by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta. Emitent pronajímá především bytové jednotky a rodinné domy, přičemž Emitent neočekává, že by v blízké budoucnosti mělo dojít ke snížení jejich tržního nájmu, a to s ohledem na vysokou poptávku po těchto typech nemovitostí.



- i) Riziko nedostatečné prezentace nemovitostí, nespokojenosti klientů a s tím spojené riziko neobsazenosti nemovitostí (významnost: nízká): spočívá v tom, že i přes investice Emitenta či jeho snahu mohou zůstat jím nabízené nemovitosti k pronájmu či podnájmu neobsazené, popř. bude jejich obsazenost nižší, než Emitent očekává. Tato skutečnost může být i přes snahu Emitenta vyvolávána tím, že klienti budou nespokojeni s prostředím, vybaveností a celkovou úrovní pronajímaných nemovitostí a ubytování či tím, že kanály propagace těchto nemovitostí budou neúspěšné. V případě, že budou nemovitosti Emitentem nabízené dlouhodobě neobsazené, může dojít k poklesu tržeb Emitenta. Všechny nemovitosti ve vlastnictví Emitenta jsou nyní obsazeny, Emitent nezaznamenal žádnou stížnost ze strany nájemců ohledně pronajímaných nemovitostí.
- j) Riziko předčasného ukončení nájmu (významnost: nízká): spočívá v tom, že v případě předčasného ukončení nájmu ze strany nájemců, nebude Emitent schopen okamžitě nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. Prodlení v obsazení nemovitosti může mít vliv na výnos generovaný pronajímanými nemovitostmi.

### 2.1.3 Rizika spojená s projektem hotelu Jelenovská

S ohledem na vydaná opatření vlády, a to konkrétně na usnesení vlády České republiky č. 241, ze dne 15. 3. 2020, o přijetí krizového opatření a mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví ze dne 17. dubna 2020, č. j. MZDR 16193/2020-2/MIN/KAN, kterými došlo k zákazu prodeje ubytovacích služeb, byl hotel od 16. 3. 2020 zcela uzavřen. Během letního období hotel fungoval, od začátku října je opět uzavřen. Znovuotevření hotelu závisí na vývoji pandemie COVID-19. S provozem hotelu jsou spojena specifická rizika:

- a) Riziko uzavření hotelu v důsledku zákazu prodeje ubytovacích služeb (významnost: střední): v současné době je až na určité výjimky poskytování ubytovacích služeb opět zakázáno. Vzhledem k tomu, že provozování hotelu není hlavní podnikatelskou aktivitou, a i s ohledem na to, že poptávka po ubytovacích službách je i v současné době velmi nízká, tj. Emitent nemá z podnikání hotelu výrazné příjmy a ani je v budoucnu neočekává, neměla by tato skutečnost ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů.
- b) Riziko nespokojenosti návštěvníků a klientů hotelu a s tím spojeného nízkého obsazení hotelu (významnost: nízká): spočívá v tom, že i přes veškerou snahu Emitenta mohou být klienti hotelu nespokojeni s poskytovanými službami, prostředím hotelu a jeho celkovou úrovní. Nespokojené recenze na hotel mohou vyvolat to, že hotel nebude obsazen dle očekávání Emitenta. Po znovuotevření hotelu očekává Emitent v dlouhodobém hledisku obsazenost hotelu na 30 až 50%, přičemž největší obsazenost očekává Emitent v letní sezóně.
- c) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů (významnost: nízká): spočívá v možném výrazném růstu cen těchto vstupů, přičemž při provozu hotelu dochází

k jejich značnému využití. Výrazný růst cen by mohl mít nepříznivý dopad na výnosnost hotelu.

#### **2.1.4 Rizika spojená s budoucím možným podnikáním Emitenta**

Jedním z uvažovaných investičních záměrů Emitenta je koupě pozemků využitelných pro výstavbu (development). Ke dni vydání tohoto Základního prospektu zahájil Emitent realizaci projektů za jejichž účelem nabyly jeho dceřiné společnosti následující nemovitosti:

##### **2.1.4.1 pozemky zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 894, pro k.ú. Liběchov, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.**

S uvažovaným developmentem jsou spojena zejména následující rizika:

- a) Riziko spojené s developerskou výstavbou (významnost: vysoká): 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. Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy v budoucnu hodlá přihlížet k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se bude snažit zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.
- b) Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí (významnost: vysoká): spočívá v tom, že předpokladem úspěšnosti developerského projektu je skutečnost, že Emitent obdrží v budoucnosti u daného projektu nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení, a že mu tato povolení nebudou odňata. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku určeném k výstavbě dostatečné kapacity inženýrských sítí. Pokud výše uvedené předpoklady nebudou naplněny, může to mít v důsledku negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.
- c) Riziko související s umístěním developerských projektů (významnost: střední): vyplývá ze skutečnosti, že hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti a pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potenciálních nájemců či investorů tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované výše nájemného či prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě

ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

### 2.1.5 Rizika spojená s financováním Emitenta

- a) Dluhové riziko/riziko objemu závazků (významnost střední): 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. K datu uveřejnění Základního prospektu je výše zadlužení 23,5 mil. Kč. Dle mezitímní účetní závěrky činí celková bilanční suma částku ve výši 71,3 mil. Kč. K 30.9.2020 činí vlastní kapitál Emitenta částku ve výši 39,442 mil. Kč.
- b) Kreditní riziko (významnost střední): 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, ke kterým dochází při podnikání Emitenta. Kreditní riziko tak představuje možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými budou zejména nájemci či podnájemci. K datu vyhotovení Základního prospektu je výše pohledávek vůči dlužníkům Emitenta 23,6 mil. Kč. Žádná z těchto pohledávek není po splatnosti. Z celkové výše pohledávek činí pohledávky vůči spřízněným osobám částku ve výši 9,36 mil. Kč.

### 2.1.6 Rizika spojená s řízením Emitenta

- a) Emitent má jednočlennou správní radu (významnost střední): riziko znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou osoby, která je zároveň statutárním ředitelem. Takto může být snížena důslednost kontroly, kterou poskytuje oddělený kontrolní orgán. Statutární ředitel je zároveň majoritním vlastníkem Emitenta a jeho soukromý zájem může být v určitých situacích v konfliktu se zájmem na důsledné nezávislé kontrole fungování Emitenta. Díky snížené kontrole Emitenta vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích a dále riziko finančních nesouladů. Finanční nesoulad lze odhalit prostřednictvím následného auditu účetních závěrek Emitenta.

### 2.1.7 Aktuální rizika spojená s pandemií viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

Aktuálně probíhající pandemie viru SARS-CoV-2 (COVID-19) měla vliv především na podnikání Emitenta spočívající v provozu hotelu Jelenovská. Na ostatní podnikatelské aktivity neměla pandemie zásadní vliv. V současné době ovšem nelze zcela hodnotit finální dopady pandemie na trh v České republice. Nyní jsou s pandemií pro Emitenta spojena následující rizika:

- a) Riziko hospodářské recese v důsledku epidemie (významnost vysoká): spočívá v tom, že realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V České republice ale i v jiných zemích Evropy došlo v důsledku pandemie COVID-19 k poklesu HDP, který se může negativně promítnout i to realitního trhu a lze očekávat pokles aktivit na něm. Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě

snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření.

- b) Riziko zhoršeného přístupu zájemců o nemovitosti k financování (významnost střední): spočívá v tom, že většina zájemců o koupi nemovitostí od Emitenta financují tento nákup hypotečními úvěry. Některé banky v souvislosti s pandemií přistoupily ke změně podmínek financování hypotečních úvěrů na nákup nemovitostí. Tato skutečnost by mohla snížit poptávku po koupi nemovitostí, a naopak zvýšit poptávku po pronájmu. Vzhledem k tomu, že Emitent podniká i v oblasti pronájmů, neměla by tato skutečnost mít zásadní vliv na jeho podnikání.
- c) Riziko spojené se zhoršenou platební morálkou nájemců (významnost nízká): spočívá v tom, že někteří nájemci se v důsledku pandemie ocitli ve zhoršené finanční situaci způsobené ztrátou zaměstnání či poklesem výdělku a jejich schopnost splácet nájem se tak snížila. Během první vlny pandemie COVID-19 se žádný z aktuálních nájemců nemovitostí Emitenta do této situace nedostal a k prodlení s úhradou nájemného u nich nedocházelo. V případě, že by v budoucnu taková situace nastala, uvažoval by Emitent o ukončení nájemního vztahu s tímto nájemcem a vyhledání jiného. V případě, že by bylo znovu vydáno opatření chránící nájemce před ukončení nájemního vztahu v důsledku pandemie, mohla by tato skutečnost způsobit výpadek v příjmech Emitenta.

## 2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Existují určité rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům, které vyplývají jak ze samotné povahy Dluhopisů jako druhu cenných papírů, tak z charakteristik těchto konkrétních Dluhopisů. Jedná se o rizika znehodnocení dluhopisu v důsledku ekonomických změn, rizika spojená se splatností dluhopisu a rizika spojená hospodářskou ztrátou a nízkou likviditou, konkrétně:

- a) Riziko hospodářské ztráty a s tím související riziko nesplacení (významnost: vysoká): V souvislosti s tímto Emitent upozorňuje, že Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. K tomu může dojít především z důvodu hospodářské ztráty Emitenta způsobené zmařením jeho investic. V důsledku hospodářské ztráty může dojít k tomu, že Emitent vůči Dlužníkům uplatní své právo na předčasné splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta). V konečném důsledku by podstatná hospodářská ztráta mohla ovlivnit schopnost Emitenta vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- b) Měnové riziko (významnost: nízká): spočívá v tom, že Dluhopisy jsou denominované v českých korunách nebo EUR, ve stejné měně jako je denominován konkrétní Dluhopis, je vyplácen úrokový výnos a bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisu. Držitel Dluhopisu, pro nějž měna Dluhopisu není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. Změna v kurzu české koruny nebo EUR vůči příslušné cizí měně vyústí v příslušnou změnu

hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz české koruny vůči příslušné cizí měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota české koruny), sníží se i cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v příslušné cizí měně.

- c) Riziko předčasného splacení dluhopisů (významnost: nízká): spočívá v tom, že Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit. Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů čili ztrácí právo na úrokové výnosy za výnosová období následující po dni předčasné splatnosti Dluhopisů. Jinými slovy řečeno, Vlastník Dluhopisů čelí riziku, že souhrn realizovaných výnosů z Dluhopisu bude nižší než předpokládaný souhrn výnosů.
- d) Riziko předčasného splacení dluhopisů ze strany Vlastníka Dluhopisů (významnost: nízká): v případě, že Vlastník Dluhopisu požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů, má Emitent právo požadovat uhrazení poplatku za předčasné splacení. Výše tohoto poplatku se může rovnat úrokovému výnosu z Dluhopisů za všechna výnosová období, během nichž vzniklo Vlastníkovi Dluhopisů, který žádá o předčasné splacení, právo na výplatu úrokového výnosu. Vlastník Dluhopisu je tedy vystaven riziku, že pokud bude v budoucnu žádat o předčasné splacení, může přijít o případný výnos z tohoto Dluhopisu.
- e) Riziko likvidity (významnost: nízká): spočívá v tom, že v případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či že bude, jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. I v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu mohou být Dluhopisy málo likvidní a jejich přijetí tedy není zárukou likvidního trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.
- f) Riziko změny hodnoty Dluhopisu v důsledku změny tržní úrokové sazby (významnost: nízká): spočívá ve skutečnosti, že vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

- g) Riziko odložení požadované splatnosti (významnost: nízká): spočívá v následujícím. Doplněk dluhopisového programu může umožnit předčasné splacení Dluhopisu na žádost Vlastníka dluhopisu. V takovém případě Emitent uspokojí žádosti Vlastníků Dluhopisů o předčasné splacení dle jejich pořadí. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádosti o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1.000.000,- Kč (slovy: 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. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem určeno nejpozději do 5 ti let po konečné splatnosti dluhopisů. Takto tedy vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli.
- h) Riziko nákladů advokátní úschovy při předčasném splacení (významnost nízká): spočívá v tom, že nesdělí-li Vlastník dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasné splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasné splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- i) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (významnost nízká): vyplývá z toho, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů prohlášeno za neplatné a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující se na potenciální nabyvatele, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojit též další právní důsledky.
- j) Riziko inflace (významnost nízká): spočívá v tom, že na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje případný reálný výnos z investice. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku.

### 3 Odpovědné osoby

#### 3.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním prospektu a prohlášení Emitenta

- a) Za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost CEE Real Estate a.s., IČ: 058 95 464, se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00, jejímž jménem jedná pan Martin Cimala uvedený v článku 10.8 tohoto Základního prospektu „Správní, řídicí a dozorčí orgány“.
- b) Emitent, jako osoba odpovědná za Základní prospekt, prohlašuje, že údaje obsažené v Základním prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností ke dni jeho vyhotovení a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 13.11.2020



Martin Cimala  
Funkce: statutární ředitel

## **4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce**

### **4.1 Právní předpisy regulující Dluhopisy a nabídku**

- a) Vydání Dluhopisů a jejich nabídka se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízením o prospektu (viz definice těchto předpisů v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu)).

### **4.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

- a) Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v článku 2 tohoto Základního prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi

### **4.3 Další podmínky veřejné nabídky Dluhopisů**

- a) Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.
- b) Pro všechny písemné objednávky Dluhopisů platí, že maximální počet Dluhopisů na jednoho žadatele je omezen pouze maximálním objemem Emise. Minimální počet je omezen pouze cenou jednoho Dluhopisu. Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku Dluhopisů z důvodu dosažení celkového objemu Emise, v neuspokojené části objednávku odmítne. O odmítnutí objednávky bude žadatel vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů od odmítnutí objednávky na účet, ze kterého byla platba uhrazena. Přednost v uspokojení mají objednávky dříve doručené Emitentovi.
- c) Konkrétní podmínky objednávky a platby emisního kurzu (kupní ceny) Dluhopisu stanoví Konečné podmínky. Kupní cena se platí zásadně bezhotovostním převodem na účet Emitenta. Po upisovateli může být požadováno, aby prokázal svou totožnost občanským průkazem nebo jiným průkazem totožnosti. Emitent je oprávněn požadovat podpis protokolu o předání Dluhopisu jako podmínku předání Dluhopisu. Obdobně se bude postupovat v případě zaknihovaných Dluhopisů, je-li aplikovatelné.
- d) Emitentem ani zprostředkovatelem nebudou na vrub nabyvatelů / investorů účtovány žádné náklady.
- e) Emitent má v plánu ustanovit organizaci zastupující investory. Pokud tak učiní, bude Společný zástupce pro konkrétní Emisi uveden v Doplnku dluhopisového programu. Společného zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech může změnit schůze vlastníků Dluhopisů. V případě, že se tomu tak stane, smlouva se zástupcem vlastníků Dluhopisů bude k dispozici na webové stránce Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“, popř. její podstatná část obsahující práva a povinnosti Společného zástupce.



- f) Pro případ, že Emitent přistoupí k distribuci Dluhopisů za účasti zprostředkovatelů, uzavře s nimi Emitent smlouvu na distribuci Dluhopisů. Zvažovanou variantou je zejména zapojení zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Finanční zprostředkovatel by se ve zvažovaných variantách účastnil nabídky tak, že by vyhledával zájemce o Dluhopisy a následně předával kontakty na tyto zájemce Emitentovi.
- g) Emitent ve vztahu ke každé konkrétní Emisi zveřejnění výsledky nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“, výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění zašle rovněž e-mailem.
- h) Umístění Dluhopisů provádí Emitent. Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. V případě, že by taková dohoda byla v budoucnu uzavřena, zveřejní Emitent umístovatele na webové stránce Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“. Budou-li pro tento postup dány podmínky v důsledku změny v nabízení, připraví Emitent dodatek k tomuto Základnímu prospektu a nechá jej schválit ČNB.
- i) Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv vyplývají ze společných Emisních podmínek (viz kapitolu č. 5 tohoto Základního prospektu) ve spojení s Konečnými podmínkami (viz kapitolu č. 6 tohoto Základního prospektu) a z příslušných právních předpisů.
- j) Další podmínky nabídky Dluhopisů stanoví Konečné podmínky.

#### **4.4 Omezení týkající se prodeje Dluhopisů**

- a) Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.
- b) Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna pouze v případě, že byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn. Veřejná nabídka konkrétní Emise bude probíhat až po zveřejnění příslušných Konečných podmínek dané Emise.
- c) Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent sám nebo prostřednictvím finančních zprostředkovatelů (včetně distribuce tohoto Základního prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu, je činěna na základě výjimek dle ustanovení článku 1 Nařízení o prospektu a

taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru.

- d) U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

#### **4.5 Schválení Základního prospektu ze strany ČNB**

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, ani potvrzení Základního prospektu jako takového; a
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

## 5 Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů

Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů v rozsahu společných Emisních podmínek Dluhopisů ve smyslu Zákona o dluhopisech. Další podmínky konkrétní Emise bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu anebo případné Konečné podmínky obsahující konečné podmínky a ve smyslu Nařízení o prospektu a kapitoly 6 níže:

*SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI CEE REAL ESTATE  
A.S.*

*v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let*

- a) Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností CEE Real Estate a.s., IČ: 058 95 464, sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je třetím dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.
- b) Česká národní banka obecně nevykonává dohled nad Emitentem či nad emisí Dluhopisů, dohled vykonává pouze ve vztahu k případné veřejné nabídce Dluhopisů, a to v souladu se ZPKT.
- c) Tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB nijak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a nijak negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- d) Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou Emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže), (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). Příslušný Doplněk dluhopisového programu může jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Každé konkrétní Emisi Dluhopisů bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedeném Městským soudem v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá o přijetí příslušné emise

Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo ne, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu či nikoliv.

- e) Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich jsou splatné v českých korunách či EUR anebo v souladu s těmito podmínkami v jakémkoliv měně, která by měnu Dluhopisů v budoucnu nahradila.
- f) Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Emitent sám (Emitent vykonávající činnosti administrátora dále také jen „**Administrátor**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle článku 10.1.2 Emisních podmínek.
- g) Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům bude vykonávat Emitent (Emitent vykonávající činnosti agenta pro výpočty dále také jen „**Agent pro výpočty**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle článku 10.2.2 Emisních podmínek.

## **1 Obecná charakteristika Dluhopisů**

### **1.1 Rozhodné právo**

- a) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky, konkrétně podle Zákona o dluhopisech.

### **1.2 Forma, jmenovitá hodnota, druh**

- a) Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo (listinné) cenné papíry. Zaknihované Dluhopisy mohou být vydávány ve formě na doručitele nebo na jméno. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Forma a podoba Dluhopisů bude určena v Doplňku dluhopisového programu.
- b) Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude určena v Doplňku dluhopisového programu.
- c) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### **1.3 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů**

#### **1.3.1 Převoditelnost Dluhopisů**

- a) Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 b) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže).
- b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku

zápisu na účet zákazníka. Centrální depozitář zapíše převod v příslušném registru v souladu s technickými možnostmi takového registru.

- c) 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. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu listinného dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Administrátor provede zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků Dluhopisů na základě oznámení v souladu s těmito Emisními podmínkami. Administrátor je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána. U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními, která pro ni vyplývají z Emisních podmínek, pokud neoznámí převod Dluhopisu Emitentovi.

### **1.3.2 Vlastníci dluhopisů**

- a) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněn vykonávat Vlastník dluhopisu, kterým je osoba, uvedená v seznamu Vlastníků vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován v případě zaknihovaných cenných papírů.
- b) Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

### **1.4 Oddělení práva na výnos**

- a) Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. Nebudou vydávány žádné kupóny, s nimiž by bylo spojeno právo na výnos s Dluhopisu.

### **1.5 Některé povinnosti Emitenta**

- a) Emitent se zavazuje, že splatí úrokové výnosy (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) a jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, v den Dne konečné splatnosti dluhopisů (viz článek 5.1 „Konečné splacení“ těchto Emisních podmínek).

### **1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)**

- a) Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely emise dle těchto Emisních podmínek bude rating udělen. V případě budoucího přidělení ratingu konkrétní Emisi nebo Emitentovi bude tento rating popsán v Doplňku dluhopisového programu.

## **2 Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů, Emisní kurz**

### **2.1 Datum emise; Emisní kurz**

- a) Datum emise a Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.

### **2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů**

- a) Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v souladu s příslušnými právními předpisy. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších).
- b) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, a to i za použití komunikace na dálku.
- c) Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### **2.3 Celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, Lhůta pro upisování emise**

- a) Celková jmenovitá hodnota konkrétní Emise Dluhopisů podle Dluhopisového programu bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Tuto hodnotu je Emitent oprávněn navýšit až o 50 %. Objem emitovaných a zároveň nesplacených Dluhopisů podle Dluhopisového programu nepřesáhne v žádném okamžiku 500.000.000, - Kč (slovy: pět set milionů korun českých) včetně ekvivalentu v EUR.
- b) Emitent je oprávněn vydávat jednotlivé Emise Dluhopisů dle svého uvážení v souladu s právními předpisy.
- c) Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která bude určena v Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).
- d) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu upsaných Dluhopisů v rámci konkrétní Emise.

## **3 Status**

### **3.1 Status dluhů Emitenta**

- a) Dluhy z Dluhopisů (a všechny platební dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) představují přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (a) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem, (b) alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

## **4 Úrokový výnos**

### **4.1 Způsob úročení**

- a) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Úrokovou sazbu Dluhopisů stanoví Doplněk dluhopisového programu.
- b) Úrokové výnosy budou přirůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak definováno níže) do posledního dne, který se do takového Výnosového období zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, a to vždy do 15. (patnáctého) dne měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém Výnosovém období (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6 (Platby) těchto Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena k datu uvedenému v Doplněku dluhopisového programu.
- c) Výnosovým obdobím (dále jen „**Výnosové období**“) se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí první výnosové období Dluhopisu počínající Datem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího Výnosového období a následující Výnosová období počínající vždy prvním dnem následujícím po předchozím Výnosovém období a končící posledním dnem téhož Výnosového období, jak jsou definovány v Doplněku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu zejména stanoví délku Výnosových období.
- d) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

#### **4.2 Konvence pro výpočet úroku**

- a) Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejícího k Dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

#### **4.3 Stanovení úrokového výnosu za období jednoho roku a za období kratší jednoho roku**

- a) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře) dle matematických pravidel.
- b) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře či centy) dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

#### **4.4 Konec úročení**

- a) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“) se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti

dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do:

- i. dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky; nebo
- ii. dne, kdy Emitent, příp. Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

## **5 Splacení a odkoupení Dluhopisů**

### **5.1 Konečné splacení**

- a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

### **5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

- a) Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní Emisi Dluhopisů.
- b) Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit dotčeným Vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených Vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně uveřejněním oznámení v souladu s článkem 12 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení Dluhopisu má v takovém případě osoba, která je evidována jako Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 1.3.2 těchto Emisních podmínek ke konci dne, který o 10 dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení Emitenta.
- c) Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého dne přede dnem předčasného splacení Dluhopisů, uvedeného v oznámení Emitenta podle článkem 5.2 písm. b) Emisních podmínek, dotčený Vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený Vlastník dluhopisů jiný účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený Vlastník dluhopisů sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu. Pokud Emitentovi nebyl sdělen takový účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka dluhopisů, o čemž bude Vlastníka dluhopisů přiměřeně informovat. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

### **5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

- a) Doplněk dluhopisového programu může stanovit, že Dluhopisy jsou splatné na žádost Vlastníka dluhopisů přede dnem jejich splatnosti. V takovém případě nebude mít Vlastník



dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti (s výjimkou situace, kdy Emitent odloží datum požadované splatnosti – viz níže). Vlastník dluhopisů bude povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit písemně Emitentovi nejpozději devadesát (90) dní přede dnem požadovaného splacení. Emitent může v Doplnku dluhopisového programu určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisu bude zpoplatněno výstupním poplatkem. Přičemž tento poplatek může dosahovat výše odpovídající úrokovému výnosu z Dluhopisů za všechna výnosová období, během nichž vzniklo Vlastníkovi dluhopisů, který žádá o předčasné splacení, právo na výplatu úrokového výnosu. Konečná výše poplatku bude stanovena pro konkrétní Emisi v Konečných podmínkách.

- b) Emitent se zavazuje v případě, že Doplněk dluhopisového programu možnost předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu povolí, v souladu s tímto ustanovením o předčasné splatnosti, uspokojí Emitent žádosti Vlastníků dluhopisů o předčasné splacení dle jejich pořadí. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádosti o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1.000.000,- Kč (slovy: 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. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem určeno nejpozději do 5 ti let po konečné splatnosti Dluhopisů. Takto tedy Vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli. Emitent odloží datum splatnosti vždy tak, aby spadalo na poslední den výnosového období anebo datum konečné splatnosti Dluhopisu, Vlastník dluhopisu v takovém případě bude mít nárok na celý úrokový výnos za všechna daná uplynulá výnosová období v souladu s Emisními podmínkami. Takto odložené datum splatnosti nemůže Emitent již odložit. Bude-li Emitentovi doručena jakákoliv žádost o předčasné splacení po předchozím rozhodnutí Emitenta o odložení splatnosti, rozhodne o takové žádosti tak, že ji zamítne. Shora uvedené oprávnění odložit požadovanou splatnost Emitent nemá v případě předčasného splacení odůvodněného Případem neplnění ve smyslu článku 8.1 těchto Emisních podmínek.
- c) V případě, že vyplacená částka dle výše uvedeného ustanovení zatím nepřesáhla 1.000.000, - Kč anebo ekvivalentu v EUR a tato hranice tedy nebyla ještě dosažena při podání žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení, ale při uspokojení takové žádosti by taková částka byla dosažena, postupuje Emitent obdobně, tedy je oprávněn stanovit datum předčasné splatnosti odlišně od data požadovaného.
- d) V případě, že se Emitent rozhodne z důvodu ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů odložit požadovanou splatnost Dluhopisu, oznámí tuto skutečnost společně s určeným datem splatnosti žadateli do deseti (10) pracovních dní od doručení žádosti. Toto

oznámení Emitent zašle Vlastníkovi dluhopisu dle své úvahy prostřednictvím doručovacích služeb anebo prostřednictvím e-mailu.

- e) V případě Dluhopisů v listinné podobě je Vlastník dluhopisu v případě předčasné splatnosti z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu povinen odevzdat Dluhopis Emitentovi nejpozději třicet (30) dní před datem předčasné splatnosti.
- f) Možnost dispozice s Dluhopisy, u kterých bylo zažádáno o předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu není v důsledku zažádání o předčasné splacení nijak omezena. Možnost dispozice není omezena ani když Emitent přistoupí k odložení splatnosti dle článku 5.3 písm. b) těchto Emisních podmínek.

#### **5.4 Odkoupení Dluhopisů**

- a) Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

#### **5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

- a) Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je oznámením Administrátorovi (nebo svým vlastním rozhodnutím, je-li Administrátorem Emitent) učiní předčasné splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi (nebo dnem učinění rozhodnutí o předčasné splatnosti, je-li Administrátorem Emitent), nestanoví-li oznámení Emitenta (nebo jeho rozhodnutí, je-li Administrátorem Emitent) datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splynutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (příčemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

#### **5.6 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora**

- a) Je-li Administrátor odlišný od Emitenta, potom s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

### **6 Platby**

#### **6.1 Měna plateb**

- a) Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. V případě, že je Dluhopis denominovaný v EUR, tak budou úrokové výnosy a jmenovitá hodnota Dluhopisů vyplaceny v EUR.
- b) Úrokové výnosy budou vyplaceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

- c) V případě, že měna Dluhopisů zanikne a bude nahrazena jinou měnou, pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude:
- i. denominace takových Dluhopisů změněna na jinou měnu, a to v souladu s platnými právními předpisy; a
  - ii. všechny peněžité dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v jiné měně, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na novou měnu bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy.

Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky:

- i. se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti; a
- ii. pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

## 6.2 Den výplaty

- a) Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dnů také jen „**Den výplaty**“).
- b) Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.
- c) „**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), který není dnem pracovního klidu ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

## 6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

### 6.3.1 Úrokové výnosy

- a) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplňk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu z Dluhopisů se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.
- b) „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu. Pro účely určení Oprávněné osoby nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet

k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

### 6.3.2 Jmenovitá hodnota

- a) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.
- b) „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta, příp. Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

### 6.4 Provádění plateb

- a) Emitent, příp. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.
- b) Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem či podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi, příp. Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší šesti (6) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, příp. Administrátora, přičemž Emitent, příp. Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi, příp. Administrátorovi doručen taktéž nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent, příp. Administrátor zejména oprávněn požadovat:
- i. předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce; a
  - ii. dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

- c) Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, příp. Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent, příp. Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent, příp. Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.
- d) V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent, příp. Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent, příp. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.
- e) Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4 těchto Emisních podmínek, je Emitentovi, příp. Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4 Emisních podmínek, je považována za řádnou.
- f) Povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky:
- i. připsána na bankovní účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB); nebo
  - ii. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB).
- g) V případě, že zúčtování plateb ve měně Dluhopisu nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora.
- h) Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek, pak se povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 Emisních podmínek a pokud je nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent, příp. Administrátor obdržel řádnou Instrukci připsána na účet banky takové

Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho co je relevantní), přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

- i) Emitent, příp. ani Administrátor není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky a Oprávněné osobě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby v případě, že takové zpoždění bylo způsobeno tím, že:
  - i. Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.4 těchto Emisních podmínek;
  - ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé; nebo
  - iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent, příp. Administrátor ovlivnit.
- j) V případě, že jsou Dluhopisy vydány v listinné podobě, má Oprávněná osoba při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopis Emitentovi v sídle Emitenta třicet (30) dní před zamýšleným datem splatnosti.

#### **6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat**

- a) Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### **7 Zdanění**

- a) Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy České republiky, jakož i daňové právní předpisy státu sídla či bydliště Vlastníka dluhopisu mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
- b) Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu v souladu s příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby.
- c) Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.
- d) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je určena právním předpisem. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň v souladu s platnými a účinnými

právními předpisy. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu

- e) Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisu české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím své stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá příslušné sazbě daně z příjmů fyzických osob.
- f) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení Základního prospektu platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2020). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2020).
- g) Úrokové příjmy z Dluhopisu realizované českým daňovým nerezidentem v případech neuvedených výše podléhají podle právní úpravy účinné ke dni tohoto Základního prospektu české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba ke dni vyhotovení Základního prospektu je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší.

## **8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění**

### **8.1 Případy neplnění**

- a) Každá z níže uvedených skutečností se pro účely tohoto článku 8.1 těchto Emisních podmínek považuje za „**Případ neplnění**“:

#### ***i. Prodlení s peněžitým plněním***

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než patnáct (15) Pracovních dnů po dni její splatnosti.

#### ***ii. Porušení jiných povinností z Emisních podmínek***

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou výše v odst. I. tohoto článku 8.1 Emisních podmínek) vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení, pokud může být napraveno, zůstane nenapraveno déle než třicet (30) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi, příp. Administrátorovi do místa Určené provozovny.

#### ***iii. Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)***

Jakékoli Dluhy Emitenta:

- (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů; nebo

(ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent).

Případ porušení dle tohoto odst. iii nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je nižší než 10.000.000, - Kč (slovy: deset miliónů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách).

Případ porušení uvedený v tomto odst. iii rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh nebo dluhy Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z:

- (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství;
- (ii) všech ostatních forem dluhového financování;
- (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů;  
a
- (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

**iv. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.**

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než devadesát (90) dní:

- (i) Emitent se stane platebně neschopným a zastaví platby svých Dluhů;
- (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů;
- (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium;
- (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem;
- (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta;
- (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací;
- (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně); nebo
- (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně).

**v. Přeměny**

V případě přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odstěpení), přejdou dluhy



z Dluhopisů na osobu, která výslovně přijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb).

- b) V případě, že nastane kterýkoli z Případů neplnění uvedených výše v článku 8.1 a) těchto Emisních podmínek a bude trvat, pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi popř. Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

## **8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

- a) Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

## **8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů**

- a) Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové zpětvzetí je adresováno a doručeno Emitentovi, příp. Administrátorovi (je-li odlišný od Emitenta), na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými.
- b) Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

## **8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

- a) Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

## **9 Promlčení**

- a) Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **10 Administrátor a Agent pro výpočty**

### **10.1 Administrátor**

#### **10.1.1 Administrátor a Určená provozovna**

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Emitent sám a určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese: Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00.

#### **10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna**

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek.
- b) Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti (15) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet (30) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým (30.) dnem po takovém Dni výplaty.
- c) Změny předpokládané tímto článkem 10.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### **10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

- a) Je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

### **10.2 Agent pro výpočty**

#### **10.2.1 Agent pro výpočty**

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Emitent.

#### **10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty**

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### **10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů**

- a) Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **11 Změny a vzdání se nároků**

- a) Vykonává-li činnost Administrátora pro Emitenta osoba odlišná od Emitenta na základě Smlouvy s administrátorem, mohou se Emitent a Administrátor bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na:
- i. jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou; a
  - ii. jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

## **12 Oznámení**

- a) Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“.
- b) Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejnění způsobem předepsaným příslušným právním předpisem.
- c) V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.
- d) Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu: Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00 nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku 12 Emisních podmínek.

## **13 Schůze Vlastníků dluhopisů**

### **13.1 Působnost a svolání Schůze**

#### **13.1.1 Právo svolat Schůzi**

- a) Emitent, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“ nebo „Schůze vlastníků“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy.
- b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 13.1.3 Emisních podmínek):
- i. doručit Administrátorovi (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu

o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů; a

- ii. tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi.

Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu i a úhrada zálohy na náklady dle bodu ii výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

- c) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

### **13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem**

- a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů („**Změna emisních podmínek**“). Schůze je nutná pro případy změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje dle Zákona o dluhopisech, tzn. změn zásadní povahy.

### **13.1.3 Oznámení o svolání Schůze**

- a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit v souladu s právními předpisy a podle článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně patnáct (15) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- b) Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit také Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
  - i. obchodní firmu, identifikační, resp. registrační číslo a sídlo Emitenta;
  - ii. označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu a Datum emise, případně označení Emise v rámci Dluhopisového programu, které se má Schůze týkat;
  - iii. místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 7:00 hod. a schůze neskončí později než ve 24:00 hod.;
  - iv. program jednání Schůze, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání, jakož i případný návrh změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění; a
  - v. den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi.
- d) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání.

## **13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### **13.2.1 Rozhodný den pro účast na Schůzi**

- a) Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedené Administrátorem jako Vlastník Dluhopisu či v případě zaknihovaných Dluhopisů byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci dne, který o sedm (7) dnů předchází den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle tohoto odstavce musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### **13.2.2 Hlasovací právo**

- a) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které nebyly Emitentem odkoupeny ve smyslu článku 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován níže), nemůže Společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi a k hlasování na ní) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

### **13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi**

- a) Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (není-li jinak osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## **13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **13.3.1 Usnášeníschopnost**

- a) Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, kterých se Schůze týká a jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, kterých se Schůze týká. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### **13.3.2 Předseda Schůze**

- a) Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

### 13.3.3 Společný zástupce

- a) Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé Emise dle Dluhopisového programu jmenován společný zástupce Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní Emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce. Emitent smlouvu se Společným zástupcem zpřístupní na webové stránce Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“, popř. její podstatnou část.
- b) Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Emitent i Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce.
- c) Společný zástupce je oprávněn:
- i. uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze vlastníků;
  - ii. kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
  - iii. činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze vlastníků.
- d) Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise Dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům.
- e) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze vlastníků odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce.
- f) Rozhoduje-li Schůze vlastníků o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací

práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

- g) Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů.
- h) Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

#### **13.3.4 Rozhodování Schůze**

- a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.
- b) K přijetí usnesení, jímž se:
  - i. schvaluje návrh podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek; nebo
  - ii. ustavuje či odvolává Společný zástupce,je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tří čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- c) K přijetí ostatních usnesení stačí prostá (nadpoloviční) většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### **13.3.5 Odročení Schůze**

- a) Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak:
  - i. v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna; a
  - ii. v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze.
- b) O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.
- c) Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních

podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 13.3.1 těchto Emisních podmínek.

### **13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

#### **13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

- a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek, pak osoba Oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do třiceti (30) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti (30) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi na adresu Určené provozovny (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- b) Pokud Schůze projednávala Změnu emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou emisních podmínek souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů má k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi podle článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek ve svém vlastnictví.

#### **13.4.2 Náležitosti Žádosti**

- a) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 13.4.1 těchto Emisních podmínek žádáno.
- b) Žádost musí být písemná, podepsaná osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

### **13.5 Zápis z jednání**

- a) O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- b) Emitent je povinen do třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je



Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 13.4.1 b) těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

### **13.6 Společná schůze**

- a) Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi Dluhopisů, může k projednání Změn emisních podmínek dle článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých Emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové Emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých Emisí Dluhopisů.

### **14 Rozhodné právo, jazyk, spory**

- a) Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech.
- b) Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.
- c) Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovány obecnými soudy v České republice. Příslušným soudem pro řešení veškerých sporů vyplývajících z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi souvisejících bude v prvním stupni Městský soud v Praze.

### **15 Definice, pojmy a zkratky**

„**Administrátor**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která byla ve smyslu Emisních podmínek pověřena administrací výplaty úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a dalšími úkoly v souvislosti se správou Emise dle Emisních podmínek; touto osobou může být Emitent sám nebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle článku 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Agent pro výpočty**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která ve smyslu Emisních podmínek provádí výpočty v souvislosti s Dluhopisy; touto osobou může být Emitent sám nebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle článku 10.2.2 Emisních podmínek;

„**CEE Real Estate a.s.**“ znamená společnost se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00, IČ: 058 95 464, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoli jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program, ke kterému se vztahuje Základní prospekt a na základě kterého je Emitent v souladu s právními předpisy České republiky oprávněn vydávat jednotlivé Emise dluhopisů, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Doba trvání programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ znamená dluhopisy vydané společností CEE Real Estate a.s., se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00, IČ: 058 95 464, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 v maximálním objemu nesplacených dluhopisů ve výši 500.000.000, - Kč (slovy: *pět set milionů korun českých*) včetně ekvivalentu u emisí v EUR vydané na základě Dluhopisového programu

„**Doplňěk dluhopisového programu**“ znamená doplněk obsahující podmínky jednotlivé konkrétní Emise, který může být součástí Konečných podmínek, a ve kterém je zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité hodnoty;

„**Konečné podmínky**“ jsou dokumentem, který je Emitentem vydán v souvislosti s konkrétní Emisí určenou pro veřejnou nabídku příp. pro přijetí na regulovaný trh a obsahuje konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení o prospektu včetně Doplněku dluhopisového programu;

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné podmínky Emise;

„**Emitent**“, znamená společnost CEE Real Estate a.s.;

„**EU**“ znamená zkratku pro Evropskou unii;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**Kč**“ či „**česká koruna**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ znamená lhůtu, po kterou lze upisovat Dluhopisy dle Emisních podmínek;

„**Nařízení 1215/2012**“ znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená 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, ve znění pozdějších změn;

„**Shrnutí**“ znamená shrnutí prospektu, které uvádí klíčové informace, jež Vlastníci dluhopisů potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů a které je obsaženo v Konečných podmínkách. Toto Shrnutí je shrnutím prospektu cenného papíru ve smyslu ustanovení článku 7 Nařízení o prospektu;

„**Určená provozovna**“ znamená určená provozovna a výplatní místo na adrese Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1 anebo na jiné adrese určené Emitentem podle ustanovení článku 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Vlastník dluhopisu**“ znamená fyzickou nebo právnickou osobu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osobu, která je evidována Centrálním depozitářem jako vlastník určitého zaknihovaného Dluhopisu, v případě cenných papírů v zaknihované podobě;

„**Základní prospekt**“ znamená prospekt Dluhopisového programu schválený rozhodnutím České národní banky č. j. 2020/131583/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00064/CNB/572, ze dne 18.11.2020, které nabylo právní moci dne 20.11.2020;

„**Zákon o daních z příjmů**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

## 6 Formulář pro konečné podmínky

- a) Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového Programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.
- b) V případech neveřejné nabídky vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplňk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.
- c) V případech veřejné nabídky, popř. v případě, že budou Dluhopisy přijaty k obchodování na regulovaném trhu, budou Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořit prospekt příslušné Emise.
- d) Konečné podmínky budou v souladu s aplikovatelnými právními předpisy sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt. Konečné podmínky budou zveřejněny rovněž na webových stránkách Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“.

*Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez případné krycí strany) obsahující konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů a vzor Doplňku dluhopisového programu. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných konkrétních Konečných podmínkách. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.*

### 1. Konečné podmínky emise dluhopisů

- a) Tyto Konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti CEE Real Estate a.s., IČ: 058 95 464, se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2020/131583/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2020/00064/CNB/572, ze dne 18.11.2020, které nabylo právní moci dne 20.11.2020, [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (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 [*doplnit pořadí*] 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 [*doplnit datum*] 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 K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI]**

[•]

### 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., IČ: 058 95 464, se sídlem Vojtěšská 211/6, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem je 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 [doplnit pořadí] 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 popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Pokud se dané podmínky neliší od Emisních podmínek, bude to v daných Konečných podmínkách uvedeno (např. 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:

*Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.*

1. Název Dluhopisů	[●]
2. ISIN Dluhopisů	[●]
3. Měna Dluhopisů	[česká koruna (CZK) / euro (EUR)]
4. Podoba Dluhopisů	[zaknihovaná; centrální evidenci Dluhopisů vede Centrální depozitář / listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor]
5. Forma Dluhopisů	[na doručitele / na jméno / na řad]
6. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[●]
7. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	[●]
8. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	[nepoužije se / Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 50 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise.]
9. Počet Dluhopisů	[●] ks
10. Číslování Dluhopisů:	[● / nepoužije se]

11. Datum emise	[●]
12. Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od [●] do [●]
13. Emisní kurz Dluhopisů	[Emisní kurz všech Dluhopisů během celé Lhůty pro upisování dluhopisů činí [●] % jejich jmenovité hodnoty, [následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.] / ●]
14. Úrokový výnos	pevný ve výši [●] % p. a.
15. Způsob vydávání Dluhopisů	[jednorázově / v tranších]
16. Den výplaty úroků	[První výnosové období dluhopisu počíná Datem emise (včetně) a končí dnem, který bezprostředně předchází prvním dni následujícího výnosového období ([●]). Následující [tříměsíční/šestměsíční/roční] výnosová období trvají [tři/šest/dvanáct] měsíců ([●] až [●]) 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 výnosového období. / ●]
17. Den konečné splatnosti Dluhopisů	[●]
18. Rozhodný den pro výplatu výnosu	[●]
19. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	[●]
20. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	[Ano / Ne]. [Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení.] [Poplatek za předčasné splacení se rovná [●].]
21. Administrátor / Agent pro výpočty	[Emitent / ●]
22. Určená provozovna Administrátora	[●]
23. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů a Emitenta (rating)	[Ne / [Emisi Dluhopisů/Emitentovi/●] byl přidělen následující rating ●]

24. Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. / 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	[●]
27. Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím statutárním ředitelem Emitenta dne [●].
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 [●], což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Nabídkovou cenu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře, či alternativně smlouvy, k úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně



upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem / ●]. [V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu [●]] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli a ten ji následně předá Emitentovi] / ●]. [Vydání Dluhopisů zabezpečuje ● / Emitent]] [Vzhledem k registraci dluhopisů na trhu ● je proces objednávky následující: ●.]

29. Poradci

[nepoužije se / ●]

#### 4. Podmínky nabídky a další informace

##### Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost CEE Real Estate a.s., se sídlem Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 058 95 464, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276.
- b) Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●], dne [●]

Za Emitenta

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]

##### Zájem osob zúčastněných na Emisi

[● / Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu auditora uvedeného v článku 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta a zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za oslovení zájemců o Dluhopisy odměňováni úplatou ve výši [●] % 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 [●] % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí [●] Kč.]
- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k
- [zajištění financování investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti projektu [●] / společnosti [●] / [●].]
  - [financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti/í [●]]
  - [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta].

#### Veřejná nabídka Dluhopisů

- c) [Emitent bude Dluhopisy až do výše [●] nabízet [kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] / ●]
- d) [Veřejná nabídka bude trvat od ● do ●.]
- e) [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta ● v sekci „●“ / ●]
- f) Emitent [bude]/[nebude] využívat služeb finančních zprostředkovatelů. [Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi [vyhledávat zájemce o koupi Dluhopisů a [předávat kontakty na tyto zájemce Emitentovi / sepisovat s těmito zájemci objednávky / předávat objednávky Dluhopisů Emitentovi / zprostředkovávat nákup a prodej Dluhopisů]] / [●]].

#### Objem Dluhopisů přijímaný na regulovaný trh

- a) [●] [Dluhopisy vydané v rámci Dluhopisového programu dne [●] jako [doplnit pořadí, příp. další popis konkrétní Emise] budou předmětem žádosti o přijetí k obchodování za účelem jejich distribuce na regulovaném trhu a na trzích pro růst malých a středních podniků. Emitent požádá o jejich přijetí na trh společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. nebo Burza cenných papírů Praha, a.s. Předpokládaný den přijetí Dluhopisů na trh je [●].
- b) [●] / Emitent si není vědom toho, že by cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy byly přijaty na některý z regulovaných trhů, trhů třetích zemí, trhů pro růst malých a středních podniků nebo na nějaký mnohostranný obchodní systém.
- c) Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). / Závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování převzal [●]

d) Emisní cena Dluhopisů na trhu bude činit [●].

Kupní cena Dluhopisu

a) [Cena za nabízené Dluhopisy bude [rovna ● % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [[po dobu ●] [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: [●].]

[Informace od třetích stran]

a) Některé informace uvedené v Konečných podmínkách 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. [doplnit zdroj informací].

## **7 Oprávnění auditorů**

- a) Účetní závěrky Emitenta za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 a za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 byly ověřeny nezávislou auditorkou Ing. Martinou Kotrčovou, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČ: 481 00 137.
- b) Vybrané finanční údaje Emitenta obsahuje článek 10.10 tohoto Základního prospektu. Účetní závěrky jsou uvedeny na konci tohoto Základního prospektu.

## **8 Zájem osob zúčastněných na Emisi**

- a) Emitentovi není vyjma zájmu auditora uvedeného v článku 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný. Případné další zájmy osob zúčastněných na Emisi budou obsahovat příslušné Konečné podmínky, včetně popisu tohoto zájmu (takto zde bude popsán např. zájem zprostředkovatelů, rozhodne-li se Emitent distribuovat Emisi prostřednictvím finančních zprostředkovatelů).

## **9 Důvody nabídky a použití výnosů**

- a) Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce Emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů. Od takového Emisního kurzu budou odečteny náklady na auditora Emitenta, poplatky státní tiskárny cenin, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu.
- b) Nominální výše očekávaných nákladů bude uvedena v Konečných podmínkách konkrétní Emise.
- c) Čistý výtěžek emise Dluhopisů použije Emitent po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí na rozvoj své podnikatelské činnosti. Konkrétní způsob využití čistého výtěžku budou obsahovat Konečné podmínky.
- d) Výtěžek emise získaný z veřejné nabídky Dluhopisů nebude použit v rozporu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

## **10 Údaje o Emitentovi**

### **10.1 Historie a vývoj Emitenta**

- a) Název Emitenta je CEE Real Estate a.s.
- b) Emitentovi bylo přiděleno číslo LEI: 315700COD607IT93V359.

- c) Internetové stránky Emitenta se nacházejí na adrese [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz). Emitent upozorňuje, že informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou do něj začleněny formou odkazu.
- d) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 058 95 464.
- e) Emitent byl založen dne 24. 2. 2017 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 8. 3. 2017.
- f) Sídlo Emitenta je na adrese Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00. Kontaktní telefonní číslo je 778 455 601.
- g) Emitent je akciovou společností založenou v souladu s českým právním řádem a řídí se platnými právními předpisy České republiky, 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). V oblasti daňové se řídí zejména 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 a jinými vadami (např. v insolvenčním a exekučním řízení anebo v dražbách), zde je pro emitenta rozhodná především úprava zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) v platném znění, zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění anebo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

## **10.2 Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta**

- a) Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. V minulosti nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Relevantní finanční údaje a další informace, které mají vliv na platební schopnost Emitenta jsou uvedeny v čl. 10.10.1 a násl. tohoto Základního prospektu.
- b) Emitent ani Emise ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Pokud Emitent či Emise obdrží nějaké ratingové hodnocení, budou tuto informaci obsahovat Konečné podmínky.

## **10.3 Investice a popis očekávaného financování činnosti Emitenta**

- a) Od data poslední zveřejněné účetní závěrky neuskutečnil Emitent žádné významné investice, ani se k žádným významným investicím do budoucna nezavázal.

- b) Emitent očekává, že jeho budoucí podnikatelské činnosti bude financovat především z tohoto dluhopisového programu, popř. dalších dluhopisových programů vydaných v budoucnu. Emitent také hodlá využít bankovního financování, pokud k tomu bude mít příležitost.
- c) Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta. K významným změnám nedošlo ani v případě jeho Dceřiných společností.

## **10.4 Přehled podnikání Emitenta**

### **10.4.1 Hlavní činnosti – obecně**

- a) Předmětem podnikání, resp. předmětem činnosti Emitenta zapsaným ve veřejném rejstříku jsou následující činnosti:
  - i. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; a
  - ii. pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.
- b) Emitent při svém podnikání hodlá přistupovat ke všem činnostem, které budou souviset s jeho předmětem podnikání.
- c) Konkrétní hlavní činností, které se Emitent hodlá věnovat minimálně v horizontu do splatnosti Dluhopisů je zhodnocování finančních prostředků Emitenta prostřednictvím investic na trhu nemovitostí a pohledávek zajištěných nemovitostmi. Emitent bude vyvíjet veškeré potřebné aktivity za účelem podpory své podnikatelské činnosti v oblasti realitního trhu.

### **10.4.2 Popis aktuálních projektů Emitenta**

#### **10.4.2.1 Emitent k datu tohoto Základního prospektu vlastní následující nemovitý majetek (resp. nemovitostní projekty):**

- (i) Akcie společnosti RRS Jelenovská a.s., provozující horský hotel Jelenovská; Akcie odpovídající podílu ve výši 99 % ve společnosti RRS Jelenovská, a.s., IČ: 489 10 554, sídlem Jelenovská č. ev. 99, 766 01 Valašské Klobouky, nemovitý majetek společnosti je popsán níže v odst. 10.4.2.4 tohoto Základního prospektu. Emitent má v plánu hotel nadále provozovat, případně v horizontu splatnosti dluhopisů dle tohoto programu prodat.
- (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 707147 Arnultovice u Nového Boru, obec 561860 Nový Bor. Emitent má v plánu jednotku dlouhodobě pronajímat, v případě výhodných podmínek prodat.

- (iii) Jednotka ve Velichově, bytová jednotka č. 125/14 vymezená dle zákona o vlastnictví bytů s podílem na společných částech domu ve výši 5220/178740; zapsaná na listu vlastnictví č. 344, v budově č.p. 124,125,126, která je součástí pozemku parc. č. st. 159/2, zapsané na listu vlastnictví č. 301, nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na LV 344 a 301, v katastrálním území 777943 Velichov, obec 555703 Velichov. Emitent má v plánu jednotku dlouhodobě pronajímat, v případě výhodných podmínek prodat.
- (iv) Pozemek v obci Pohoří, pozemek parc. č. 446/3, o výměře 1409 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, zapsaný na LV 133 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, v katastrálním území 724904 Pohoří u Prahy, obec 539562 Pohoří. Emitent má v plánu pozemek dlouhodobě pronajímat, v případě výhodných podmínek prodat.
- (v) Jednotka v Praze, bytová jednotka č. 982/78, vymezená dle zákona o vlastnictví bytů s podílem na společných částech domu a na pozemku výši 708/52320; zapsaná na listu vlastnictví č. 5405, v budově č.p. 982, která je součástí pozemku parc. č. 1859/79, zapsané na listu vlastnictví č. 483, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV 5405 a LV 483, v katastrálním území 728438 Kamýk, obec 554782 Praha. Emitent má v plánu jednotku dlouhodobě pronajímat, v případě výhodných podmínek prodat.

**10.4.2.2** Dceřiné společnosti Emitenta vlastní k datu vydání tohoto Základního prospektu následující nemovité věci:

- (i) Společnost Beseda Liběchov s.r.o., IČ: 079 44 110 je vlastníkem pozemků parc. č. st. 34, o výměře 1475 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 43, objekt k bydlení, pozemku parc. č. 1244/1, o výměře 1096m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha a pozemku parc. č. 1244/2, o výměře 126m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, zapsaných na listu vlastnictví č. 894, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník. Tato společnost využívá tyto nemovité věci ke svému podnikání.
- (ii) Společnost Voltconne s.r.o., IČ: 079 21 632 a Kamuda one s.r.o., IČ: 079 21 772 nevlastní žádné nemovité věci.

**10.4.2.3** Emitent realizoval v roce 2019 prodej následujících nemovitostí:

- a) Pozemky ve Štětkovicích; pozemek parcelní číslo st. 175, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 258 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba – rodinný dům číslo popisné 18; pozemek parcelní číslo 472/1, ostatní plocha o výměře 2465 m<sup>2</sup>; pozemek parcelní číslo 472/2, trvalý travní porost o výměře 852 m<sup>2</sup>; vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na LV 184, v katastrálním území 763730 Štětkovice, obec 541419 Štětkovic. Prodejní cena: 5.590.000, - Kč.
- b) 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 689122 Lutín, obec 503657 Lutín. Prodejní cena: 2.000.000,- Kč.

**10.4.2.4** Emitent je vlastníkem 99 % akcií společnosti RRS JELENOVSKÁ, a.s. Společnost RRS JELENOVSKÁ, a.s., se sídlem Jelenovská 99, Valašské Klobouky, PSČ 766 01 je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

pozemek parc. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	v katastrálním území	obec	list vlastnictví
st. 942	297	zastavěná plocha a nádvoří	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
st. 1076	351	zastavěná plocha a nádvoří	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
st. 1537	268	zastavěná plocha a nádvoří	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3644/2	1820	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3644/3	1052	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3644/4	321	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3644/5	165	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3644/6	434	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3644/7	700	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3646/8	1031	trvalý travní porost	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3654/14	442	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3654/15	815	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3654/16	436	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3659/4	2248	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3659/8	29	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3662	3723	trvalý travní porost	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3664/1	4198	trvalý travní porost	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3666/1	2602	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3666/2	1302	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033



3669/1	1532	ostatní plocha	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3686/16	701	lesní pozemek	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033
3686/40	3000	lesní pozemek	776319 Valašské Klobouky	585891 Valašské Klobouky	3033

příčemž součástí pozemku st. 942 je stavba č. ev. 8; stavba pro rodinnou rekreaci; a

součástí pozemku st. 1076 je stavba č. p. 511; objekt občanské vybavenosti; a

součástí pozemku st. 1537 je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, na LV 3033, v katastrálním území 776319 Valašské Klobouky, obec Valašské Klobouky; a

pozemek parc. č.	výměra (m2)	druh pozemku	v katastrálním území	obec	list vlastnictví
341/3	185	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
341/4	120	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
343/4	1918	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
346/2	31	lesní pozemek	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
362/5	44	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
389/4	116	lesní pozemek	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
527/2	147	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
544/1	26	trvalý travní porost	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
544/2	364	trvalý travní porost	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
558/1	62	trvalý travní porost	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
559/3	66	trvalý travní porost	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
565/1	46	lesní pozemek	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
627/3	88	trvalý travní porost	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1376/2	438	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58

1382/3	498	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1382/12	196	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1382/23	50	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1382/25	297	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1382/27	81	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1382/40	1094	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58
1382/41	85	ostatní plocha	684091 Lipina	585891 Valašské Klobouky	58

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, na LV 58, v katastrálním území 684091 Lipina, obec Valašské Klobouky.

- a) Společnost RRS JELENOVSKÁ, a.s. provozuje hotel Jelenovská. Hotel se nachází na pozemku p. č. st. 1534, jehož součástí je stavba č. ev. 99, stavba pro rodinnou rekreaci, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, na LV 3033, v katastrálním území 776319 Valašské Klobouky, obec Valašské Klobouky, který je ve vlastnictví společnosti RRS JELENOVSKÁ, a.s.
- b) Hotel se nachází v Bílých Karpatech blízko lyžařských středisek Kohútka, Čertov (30 km) a Újezd u Valašských Klobouk (13 km). Mimo vyžití v blízkých lyžařských střediscích hotel nabízí také dobré podmínky pro turistiku. Kapacita hotelu činí až 181 lůžek. Hotel může hostům nabídnout venkovní i vnitřní bazén, saunu a dvě tělocvičny. Součástí komplexu je restaurace s kapacitou 120 osob a kavárna s venkovní terasou o celkové kapacitě 140 osob. Hotel dále nabízí velké množství wellness procedur včetně masáží. Emitent přikládá fotografie hotelu.



### **10.4.3 Hlavní činnosti – konkrétní popis plánovaných činností**

- 10.4.3.1** V horizontu do splatnosti Dluhopisů budou investice Emitenta směřovat především do oblasti nemovitostního trhu a trhu pohledávek zajištěných nemovitostmi v České republice. Kromě pokračování ve shora uvedených projektech (provoz hotelu, rekonstrukce, pronájem a prodej nemovitostí) bude Emitent vyhledávat projekty nové. Pokud jde o cílení investic v rámci ČR, tak lze uvést, že Emitent bude i nadále vyhledávat nemovitosti, které jsou v dobrém poměru cena/návratnost. Tyto nemovitosti 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 může rovněž nabývat nemovitosti, které budou z nejrůznějších důvodů znehodnocené nejen věcně, ale i právně (váznoucí závazky, prodej v dražbách apod.). Vzhledem ke stavu takto diskontovaných nemovitostí hodlá Emitent tyto nemovitosti rekonstruovat, upravovat a na prodeji celku nebo částí nemovitosti realizovat zisk. V rámci své činnosti Emitent rovněž bude nabývat pohledávky zajištěné právem k nemovitosti, jakož i nezajištěné pohledávky za vlastníkem nemovitosti, a to za účelem dalšího jednání o prodeji nemovitosti s vlastníkem, bude nabývat účasti na společnostech určených k držení společností a bude je financovat. V rámci rekonstrukcí bude Emitent aktivně zjišťovat možnosti dostupných dotačních programů.
- 10.4.3.2** Za účelem koupě nemovitostí bude Emitent poskytovat poradenství a službu rychlého výkupu pro majitele nemovitostí. Tato činnost Emitenta je rovněž reflektována na internetových stránkách Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz), které slouží primárně k získání nových nákupních kanálů pro Emitenta, tedy jako zdroj potenciálních investičních příležitostí do diskontovaných realit. Hlavním zdrojem informací o činnosti Emitenta je tento Základní prospekt.
- 10.4.3.3** Nabývání nemovitostí bude probíhat výhradně do vlastnictví Emitenta, případně společností ve skupině Emitenta. Pro tento účel Emitent v budoucnu plánuje založit další dceřiné společnosti, jejichž fungování a rozvoj bude následně financovat. Příslušné nemovitosti bude provozovat Emitent, případně společnosti ve skupině Emitenta nebo jiná společnost na základě smluvního ujednání.
- 10.4.3.4** Shora popisované plány Emitenta investic do nemovitostního trhu jsou v přípravné fázi a uvedené údaje mají přitom indikativní charakter. Emitent je relativně krátce fungující společností a nemá zpracovaný žádný podrobný business plán nad rámec skutečností uvedených v Základním prospektu. Konkrétní plány se budou měnit dle aktuálních možností na trhu. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyšetřil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností. Emitent a jeho

řídící osoby mají omezené zkušenosti s podnikáním v oblasti hlavních činností Emitenta, na tuto skutečnost je upozorněno rovněž v článku 2 tohoto Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

**10.4.3.5** Emitent dále v rámci své podnikatelské činnosti provozuje hotel Jelenovská ve Valašských Kloboucích. Služby hotelu byly využívány především mateřskými a základními školami z Moravskoslezského a Zlínského kraje pro ozdravné pobyty. Provozování hotelu je vedlejší podnikatelskou činností Emitenta. Správa hotelu byla Emitentem předána provozovateli nezávislému na skupině Emitenta, který převzal rizika spojená s provozováním hotelu. Emitent tak v současné době pouze vlastní nemovitosti, v nichž se hotel nachází, ale správu hotelu a jeho provoz zajišťuje tato třetí osoba. V současné době je hotel znovu uzavřen. Jeho otevření závisí na vývoji epidemie COVID-19. V případě znovuotevření očekává Emitent obsazenost hotelu v dlouhodobém průměru okolo 30% až 50%.

#### *Uvažované investice do nemovitostí*

**10.4.3.6** Emitent k datu tohoto Základního prospektu monitoruje trh nemovitostí a konkrétně se typově zajímá o následující nemovitosti na území ČR, které budou splňovat obecné předpoklady uvedené shora:

- a) Nemovitosti, jejichž cena je ovlivněna odstranitelnými právními i jinými závadami. Takto Emitent hodlá vyhledávat zejména nemovitosti stížené exekucí, prodávané v dražbě, v aukci i mimo takový prodej zatížené věcnými i obligačními právy třetích osob, jako je zástavní právo, nevýhodná nájemní smlouva či jiné zatížení nemovitosti. Takové zatížení pak Emitent bude odstraňovat. V této souvislosti bude Emitent také oprávněn skupovat pohledávky věřitelů za vlastníky nemovitostí. Nemovitosti po odstranění závad, rekonstrukci, opravě či úpravě dále využívat za účelem pronájmu; v případě výhodnosti takového postupu Emitent hodlá nemovitosti prodat. Takto se Emitent hodlá zaměřit jak na nemovitosti určené k bydlení (zejména bytové jednotky v městské zástavbě ČR), tak i ostatní druhy nemovitostí.
- b) Nemovitosti před rekonstrukcí. Emitent hodlá dlouhodobě monitorovat trh nemovitostí se zaměřením na takové, které se nacházejí ve špatném stavu či ve stavu před rekonstrukcí, ale zároveň mají potenciál budoucího využití (např. z důvodu jejich lokality). Tyto nemovitosti bude Emitent případně vykupovat, rekonstruovat a dále držet či prodávat.
- c) Nemovitosti s vyšší cenou, využitelné jako kancelářské budovy. Emitent hodlá vytipovávat objekty, zejména v Praze či větších krajských městech ČR, které se ocitnou na trhu, tyto nemovitosti koupit a následně po úpravě či rekonstrukci pronajmout po částech nájemcům z řad podnikatelů. Takto Emitent může v budoucnu přistoupit i k pronájmům či prodeji kancelářských prostor.
- d) Pozemky využitelné pro development. Emitent rovněž monitoruje aktuální ceny pozemků v ČR využitelných pro development nebo pronájem nebo výhodný pozdější prodej. Takové

pozemky pak má Emitent v plánu případně využít pro výstavbu a následný prodej či pronájem.

- e) Nemovitosti využitelné v rámci dotačních programů. Emitent monitoruje dotační programy a podmínky jejich čerpání a má v úmyslu žádat o poskytnutí dotace, pokud to bude pro podnikání Emitenta ekonomicky výhodné.

**10.4.3.7** Jak Emitent upozornil již v odst. 10.4.3.4 tohoto Základního prospektu, shora uvedené plány jsou pouze v předběžné přípravné fázi a nebyly podniknuty žádné konkrétní kroky k akvizici typově popisovaných nemovitostí.

#### **10.4.4 Hlavní trhy**

- a) K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent ve svých aktivitách plánuje zaměřovat zejména na český trh (Česká republika). Věcně se Emitent plánuje zaměřovat zejména na trh nemovitostní a související trhy. S ohledem na objem činnosti Emitenta lze tržní podíly Emitenta na tomto trhu považovat za nevýznamné.

#### **10.5 Organizační struktura Emitenta**

- a) Emitent je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 2.000.000, - Kč. Akcionáři Emitenta jsou pan Martin Cimala, který je vlastníkem 99 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta a společnost Catalyst Equity s.r.o., IČ: 242 11 559, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, která je vlastníkem 1 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě 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.
- b) Emitent je podle údajů zapsaných v obchodních rejstříku pro účely realizace nemovitostních projektů vlastníkem 100% podílů, tj. je jediným společníkem, v následujících společnostech:
- Kamuda one s.r.o., IČ: 079 21 772;
  - Voltconne s.r.o., IČ: 079 21 632; a
  - Beseda Liběchov s.r.o., IČ: 079 44 110

(dále jen jako „**Dceřiné společnosti**“).

- c) Společnost Voltconne s.r.o. a Kamuda one s.r.o. jsou společnosti založené za účelem realizace projektů Emitenta, které již byly ze strany Emitenta ukončeny. Tyto společnosti nevlastní žádný nemovitý majetek. Společnost Beseda Liběchov s.r.o. vlastní majetek uvedený v čl. 10.4.2.2 tohoto Základního prospektu a její základní finanční údaje jsou uvedeny v čl. 10.10.2 tohoto Základního prospektu.

- d) Emitent je zároveň vlastníkem akcií odpovídající podílu ve výši 99 % ve společnosti RRS JELENOVSKÁ, a.s., IČ: 489 10 554, sídlem Jelenovská č. ev. 99, 766 01 Valašské Klobouky.
- e) Příjem z podnikání Dceřiných společností představuje pouze část příjmů Emitenta. Výpadek příjmů některých z Dceřiných společností Emitenta by neměl mít vliv na schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů.

## 10.6 Informace o trendech

### 10.6.1 Obecně

- a) Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední účetní závěrky do data vyhotovení Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani u Dceřiných společností, která by byla Emitentovi známa, a která by měla vliv na jeho finanční situaci či finanční situaci Dceřiných společností.
- b) Výjimku tvoří podnikání Emitenta ve společnosti RRS JELENOVSKÁ, a.s. provozující hotel. V důsledku epidemie COVID-19 musel být hotel v jarní sezóně, tj. v období, kdy je nejvíce obsazen, uzavřen. Hotel je v důsledku vládních opatření uzavřen i nyní. Emitent očekává, že i po znovuotevření hotelu, bude poptávka po ubytovacích službách nízká. Rizika spojená s uzavřením hotelu ovšem již nenese Emitent, neboť Emitent předal správu hotel společnosti, nezávislé na skupině Emitenta, která hotel nyní provozuje. Emitent je tak v současné době pouze vlastníkem nemovitostí, v nichž se hotel nachází, o jeho správu se ovšem nestará.

### 10.6.2 Trendy na trhu s nemovitostmi

- a) 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 vlastník nemovitostí působí, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice.
- b) Ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu. I přestože začal růst cen rezidenčních nemovitostí v průběhu roku 2019 zvolňovat, zůstává cenová dynamika zvýšená a překonává tempo růstu disponibilních příjmů domácností. V souladu s vývojem souhrnného indexu nemovitostí se i nadále vyvíjely realizované ceny bytů v Praze a zbytku ČR.<sup>1</sup> Tento vývoj se odrazil ve zhoršující se dostupnosti bydlení a zvyšování nadhodnocení cen. Česká národní banka odhaduje, že celkové nadhodnocení cen se pohybuje v rozmezí 15-20%.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě, Jan Frait a Hana Hejlová, Česká národní banka, Dostupné na: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020\\_CZ\\_4\\_Makroekonomika-1.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ_4_Makroekonomika-1.pdf)

<sup>2</sup> Viz dokument ČNB Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019, dostupný na webu <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/rizika-pro-financni-stabilitu-a-jejich-indikatory/>.

- c) Aktuálně je trh s nemovitostmi ovlivněn především pandemií COVID-19 a vládními opatřeními, která byla v jejím důsledku přijata. Dle vyjádření největších realitních společností se v počátku pandemie odehrávala na trhu s nemovitostmi jen malá část obvyklého počtu transakcí<sup>3</sup>. Pokles byl způsoben nejenom omezením pohybu osob a podnikatelských aktivit ale i počáteční nejistotou, kdy mnoho potenciálních kupců vyčkávalo, jaký dopad bude epidemie na trh mít. Z počátku se spíše očekávalo, že v důsledku pandemie dojde k poklesu cen rezidenčních nemovitostí.
- d) Dle průzkumů realitních kanceláří v České republice se ovšem tato predikce nenaplnila, a naopak se ceny nemovitostí v České republice zvýšily. K růstu cen přispěla taktéž skutečnost, že v důsledku pandemie došlo k pozastavení výstavby nových nemovitostí. Na trhu zejména rezidenčního bydlení v České republice tak i nadále panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí, zejména na území velkých měst.
- e) Největší dopad měla pandemie COVID-19 na trh s nemovitostmi, které jsou poskytovány ke krátkodobému pronájmu. Tento trh v důsledku pandemie zcela zamrzl. Do budoucna lze očekávat pokles i na trhu s kancelářskými prostory. V důsledku pandemie byla velká část firem nucena využít práci z domova, která se některým z nich osvědčila. Tyto firmy tak budou zvažovat, zda práci z domova nebudou využívat po skončení pandemie, čímž by ušetřily náklady na pronájem kanceláří.

Emitent se zaměřuje především na dlouhodobé pronájmy nemovitostí, které nebyly pandemií výrazně dotčeny. S ohledem na výše uvedené lze očekávat, že na trh s dlouhodobými pronájmy přejdou i ti, kteří dříve poskytovali nájmy krátkodobé. Lze tedy očekávat, že na trhu s dlouhodobými pronájmy dojde k nárůstu konkurence. Nenadálý přírůstek bytů určených k dlouhodobému pronájmu by také navíc mohl zafixovat či krátkodobě snížit ceny nájmu, které v posledních letech poměrně výrazně rostly. I přes výše uvedené se však dlouhodobé pronájmy jeví do budoucna jako nejstabilnější cesta k zachování příjmů, neboť nemovitosti k dlouhodobým pronájmům jsou stále nedostatkovým zbožím, a to i vzhledem ke skutečnosti, že v důsledku pandemie došlo k pozastavení nové výstavby.

f)

## 10.7 Prognózy nebo odhady zisku

- a) Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.

---

<sup>3</sup> Viz např. shrnutí analýzy týdeníku Ekonom „Jak pandemie změní ceny bydlení“ dostupné na webu <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceny-realit-pod-natlakem-koronaviru/r~52d9127277e611eaa6f6ac1f6b220ee8/> nebo článek „Koronavirus zasáhl reality. Ceny šly nahoru, počet prodaných bytů zase dolů“ dostupný na webu <https://echo24.cz/a/SSQLH/koronavirus-zasahl-reality-ceny-sly-nahoru-pocet-prodanych-bytu-zase-dolu>



## 10.8 Správní, řídicí a dozorčí orgány

- a) Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky.
- b) Řídicím orgánem Emitenta je statutární ředitel, který ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zastupuje Emitenta. Ten je zároveň jediným členem správní rady a řídí podnikání a vnitřní chod Emitenta a může vykonávat veškeré činnosti, které nejsou na základě právních předpisů a Zakladatelské listiny Emitenta svěřeny do pravomoci valné hromady.
- c) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je statutárním ředitelem Emitenta a jediným členem správní rady Emitenta:

Pan Martin Cimala

Pracovní adresa: Kubelíkova 1031/53, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00

Pan Martin Cimala je zároveň vlastníkem 99 % akcií Emitenta a může tedy významně ovlivnit činnost Emitenta z pozice akcionáře.

- d) Emitent má zřízenou správní radu, která plní rovněž funkce dozorčího orgánu. Jejím jediným členem je rovněž pan Martin Cimala.

### 10.8.1 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

- a) Emitent prohlašuje, že má jednočlennou správní radu, což znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou osoby, která je zároveň statutárním ředitelem uvedeným v tomto článku 10.8 Základního prospektu. Takto by mohlo dojít ke konfliktu zájmů zejména z hlediska důsledného plnění kontrolních funkcí správní rady. Toto riziko je a do budoucna bude minimalizováno nastavením smluvních vztahů mezi společností a osobami plnícími funkci jejích orgánů (smlouva o výkonu funkce). Rovněž soukromý zájem pana Martina Cimaly na maximalizaci zisku Emitenta se může dostat rovněž do konfliktu se zájmem na důsledném a nezávislém dodržování kontrolních povinností. Negativní dopady rozhodnutí orgánů Emitenta lze zjistit z věrně poskytnutého obrazu o účetnictví, který je zajišťován následným auditem účetních závěrek Emitenta. Na rizika střetu zájmů je explicitně upozorňováno v kapitole 2 „*Rizikové faktory*“ tohoto Základního prospektu.

### 10.8.2 Postupy správní rady

- a) Emitent má zřízenou správní radu, která dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a činnost Emitenta. Správní radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady Emitenta. Správní radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a

pokyny valné hromady. Správní rada má k datu Základního prospektu 1 člena. Členy správní rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena správní rady činí 20 let. Jediným členem správní rady je pan Martin Cimala.

- b) Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění. Emitent nad rámec právních předpisů nedodržuje žádný kodex řízení společností (*Corporate Governance*). Výbor pro audit Emitent nemá zřízen.

## **10.9 Hlavní akcionář**

- a) Akcionářem držícím 99 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitent a ovládající osobou Emitenta je pan Martin Cimala, dat. nar. 3. května 1987, Kubelíkova 1031/53, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00. Akcionářem držícím 1% akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta je společnost Catalyst Equity s.r.o., IČ: 242 11 559, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3. Jediným společníkem společnosti Catalyst Equity s.r.o., je pan Petr Cimala, který je bratrem Martina Cimaly.
- b) Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany majoritního společníka. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné informace o ujednáních, které mohou mít za následek změnu kontroly nad Emitentem.
- c) Pan Martin Cimala je jednatelem v následujících společnostech:
- společnosti DQ Holding s.r.o., IČ: 051 75 780;
  - společnosti CFG Real Estate s.r.o., IČ: 036 28 248;
  - společnosti Beseda Liběchov s.r.o., IČ: 079 44 110;
  - společnosti Kamuda one s.r.o., IČ: 079 21 772;
  - společnosti Voltconne s.r.o., IČ: 079 21 632.
- d) Pan Martin Cimala vlastní 100% podíl ve společnosti DQ Holding s.r.o., IČ: 051 75 780.

## **10.10 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta**

### **10.10.1 Historické finanční údaje Emitenta**

- a) Emitent zpracoval auditovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 a auditovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019, vše vyhotovené v souladu s Českými účetními předpisy.
- b) Emitent není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, neboť se jedná o malou účetní jednotku dle ustanovení § 1b a §22 a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

- c) Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přehledu o peněžních tocích z výše uvedených účetních závěrek. Kompletní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny na konci Základního prospektu.

• **Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	Od 1.1.2018 do 31.12.2018	Od 1.1.2019 do 31.12.2019	Od 1.1.2019 do 30.6.2019	Od 1.1.2020 do 30.6.2020
Provozní výsledek hospodaření	1.033	2.178	-308	92

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

Položka	K 31.12.2018	K 31.12.2019	K 30.6.2019	K 30. 6. 2020
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	39.397	20.149	44.746	29.999
Dlouhodobé závazky	7.800	18.239	14.400	17.921
Krátkodobé závazky	36.678	5.444	32.732	13.402
Peněžní prostředky	5.081	3.534	2.386	1.324

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

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

- c) Podnikání Emitenta je k datu vyhotovení Základního prospektu financováno následujícími závazky: (i) úvěr u společnosti CFG Real Estate s.r.o., se sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČO 036 28 248, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 234989. Výše jistiny 533.400,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 8 % se splatností na výzvu věřitele; (ii) úvěr u společnosti COMFORT FINANCE GROUP CFG LTD, odštěpný závod, se sídlem Vinohradská

2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, IČO 059 29 415, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. A 77815. Výše jistiny 780.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 8 % se splatností na výzvu věřitele; (iii) úvěr ze dne 1. 1. 2019 u společnosti Catalyst Equity s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 189067. Výše jistiny 249.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 8 % se splatností na výzvu věřitele; (iv) úvěr ze dne 4. 2. 2019 u společnosti Catalyst Equity s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 189067. Výše jistiny 305.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 10 % se splatností na výzvu věřitele; (v) úvěr ze dne 8. 10. 2019 u společnosti Catalyst Equity s.r.o., se sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 189067. Výše jistiny 300.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 8 % se splatností na výzvu věřitele; (vi) úvěr ze dne 24. 4. 2019 od společnosti Comodo, spol. s r.o., IČ: 253 18 837, sídlem Havlíčkova 1289, Malenovice, PSČ 763 02, Zlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 25246. Výš jistiny 1.000.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 6,5 % se splatností do 24. 4. 2021 (vii) úvěr ze dne 23. 4. 2019 od společnosti REFIL, spol. s r.o., IČ: 483 64 215, sídlem Přemilovická 135, Karlovy Vary, PSČ 360 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, sp. zn. C 3838. Výše jistiny 500.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 6,5 % se splatností do 23. 4. 2022; (viii) úvěr ze dne 25. 4. 2019 od Ing. Jaromíra Korábečného, nar. 16. 8. 1968, trvale bytem Veselá 159, PSČ 756 51, Zašová. Výše jistiny 2.000.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 6,5 % se splatností do 25. 4. 2021; (ix) úvěr ze dne 14. 7. 2020 od pana Ing. Petra Sochůrka, nar. 27. 2. 1970, trvale bytem Konečná 1781/1, Praha 5, PSČ 150 00. Výše jistiny 1.000.000,- Kč s fixní roční procentní sazbou ve výši 6,5 % se splatností do 14. 7. 2021; (x) emise dluhopisů v rámci dluhopisového programu, ke kterému byl vyhotoven Základní prospekt ze dne 22.8.2017, schválený rozhodnutím ČNB č. j. 2017/118041/CNB/570 ze dne 28.8.2017, které nabylo právní moci dne 30.8.2017- v celkovém objemu 11,3 mil. Kč, splatné v roce 2022 (1,65 milionu Kč) a 2023 (9,65 mil. Kč); (xi) emise dluhopisů v rámci dluhopisového programu, ke kterému byl vyhotoven Základní prospekt ze dne 29.3.2019, schválený rozhodnutím ČNB č. j. 2019/036144/CNB/570 ze dne 3.4.2019, které nabylo právní moci dne 5.4.2019 - v celkovém objemu 2,5 mil. Kč, splatné v roce 2024 (2,5 milionu Kč)

- d) 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: 489 10 554, sídlem Jelenovská č. ev. 99, 766 01 Valašské Klobouky. Dále je dlouhodobý majetek tvořen pozemky a stavbami.
- e) Účetní závěrky Emitenta jsou/budou v dalších obdobích po jejich zpracování k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí na adrese Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00, a v elektronické podobě též na internetové webové stránce [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“.

### 10.10.2 Historické finanční údaje společnosti Beseda Liběchov s.r.o.:

- **Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč**

<b>Položka</b>	<b>Od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>
Provozní výsledek hospodaření	144

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

<b>Položka</b>	<b>K 31.12.2019</b>
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	6.307
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	6.385
Peněžní prostředky	78

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

<b>Položka</b>	<b>Od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	6.199
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	200
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-6.321

### 10.10.3 Účetní závěrka

- a) Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 a auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 je uvedena na konci tohoto Základního prospektu.

### 10.10.4 Ověření účetní závěrky

- a) Emitent prohlašuje, že údaje dle účetní závěrky za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 a účetní závěrky za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 uvedené v článku 10.10.3 tohoto Základního prospektu byly ověřeny auditorem uvedeným v kapitole 7 tohoto Základního prospektu s výrokem „bez výhrad“.

### 10.10.5 Soudní a rozhodčí řízení

- a) Emitent prohlašuje, že od svého vzniku nebyl on ani jeho Dceřiné společnosti účastníky správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční

situaci nebo ziskovost Emitenta či jeho skupiny a není si vědom, že by takové řízení probíhalo nebo Emitentovi či jeho Dceřiným společnostem hrozilo.

#### **10.10.6 Významná změna obchodní nebo finanční situace Emitenta a jeho Dceřiných společností**

- a) Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení poslední účetní závěrky nedošlo u něj ani u jeho Dceřiných společností k žádné významné změně finanční situace Emitenta. K významným změnám ve finanční situaci nedošlo ani u Dceřiných společností Emitenta.

#### **10.11 Doplnující údaje**

##### **10.11.1 Základní kapitál**

- a) Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000, - Kč a je rozvržen na 100 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 20.000, - Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

##### **10.11.2 Stanovy**

- a) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 058 95 464. Cílem a účelem Emitenta je dosahování zisku prostřednictvím podnikatelské činnosti v předmětu podnikání (i) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Tento cíl a účel je uveden v Části první Zakladatelské listiny Emitenta.

#### **10.12 Významné smlouvy**

- a) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

#### **10.13 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu**

- a) Do tohoto Základního prospektu není zařazeno prohlášení ani zpráva osoby, která jedná jako znalec, s výjimkou zprávy auditorů, kteří k účetním závěrkám Emitenta zpracovali zprávy. Tito auditori byli za zpracování svých práv k účetním závěrkám odměněni. Zprávy auditora byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či propojených osob, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či propojených osob. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

- b) Do Základního prospektu byly zařazeny informace o trendech nemovitostního trhu v kapitole 10.6 tohoto Základního prospektu. Tyto informace byly převzaty od ČNB z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách ČNB: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zpravy-fs/zprava-o-financni-stabilite-2017-2018/>) a od Českého statistického úřadu (dostupné na [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)). Tyto informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

#### **10.14 Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu**

- a) Určí-li tak v Konečných podmínkách, požádá Emitent o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burze CPP. V případě přijetí Dluhopisů k obchodu na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burze CPP, budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

#### **10.15 Zveřejněné dokumenty**

- b) Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou Základní prospekt a jeho případné dodatky a účetní závěrky Emitenta k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci „Dluhopisy“ a na adrese Vojtěšská 211/6, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00. Zakladatelská listina Emitenta je po stejnou dobu k dispozici k nahlédnutí tamtéž.

## **11 Zdanění a devizová regulace v České republice**

- a) Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy České republiky, jakož i daňové právní předpisy státu sídla či bydliště Vlastníka dluhopisu (je-li takové sídlo či bydliště odlišné od České republiky) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
- b) Text této kapitoly 11 Emisních podmínek je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy. Není tedy komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o nabytí Dluhopisů.
- c) Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- d) Toto shrnutí vychází výlučně z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a ve státech, v nichž jsou potenciální nabyvatelé Dluhopisů rezidenty, jakož i ve státech, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.
- e) V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

### **11.1 Zdanění v České republice**

#### **11.1.1 Úrokový výnos (příjem)**

- a) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- b) V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů



právnických osob (19 % v roce 2020). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2020).

- c) Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.
- d) Osoba, která vyplácí úrokový příjem (zpravidla Emitent), je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.

### 11.1.2 Příjem z prodeje Dluhopisů

- a) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2020). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2020).
- b) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %. Příjem z prodeje Dluhopisů je osvobozen od zdanění, pokud tyto nebyly zahrnuty do obchodního majetku fyzické osoby a (i) úhrnný příjem poplatníka z prodeje cenných papírů a z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu v daném zdaňovacím období celkem nepřesahuje 100.000,- Kč; nebo (ii) doba mezi nabytím a úplatným prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let.
- c) Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozeno od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).
- d) Pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů.

Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového rezidenta v České republice.

## 11.2 Devizová regulace v České republice

- a) Dluhopisy jsou tuzemskými cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace.
- b) V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.
- c) Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) může vláda v době trvání nouzového stavu nařídit zákaz:
  - i. provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami;
  - ii. ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí;
  - iii. prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky;
  - iv. zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty;
  - v. provádění veškerých plateb ze zahraničí do České republiky mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami.
- d) Tyto zákazy se neuplatní na držitele zvláštního povolení, které může být vydáno ČNB pro dobu nouzového stavu z důvodu ohrožení života a zdraví osob a bezpečnosti státu a pro operace, které povedou k prokazatelnému zlepšení stavu platební bilance, a to v rozsahu příslušného povolení.

## 12 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi

- a) Text této kapitoly 12 Emisních podmínek je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českých právních předpisů týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Není tedy komplexním popisem všech relevantních skutečností.
- b) Text této kapitoly 12 Emisních podmínek nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) Text této kapitoly 12 Emisních podmínek vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně.
- d) Informace, uvedené v této kapitole 12 Emisních podmínek jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim prodiskutovat se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### 12.1 Vymáhání nároků v České republice

- a) Majetkové spory týkající se Dluhopisů nebo s nimi přímo související, a to včetně sporů týkající se jakéhokoli postupu při vydávání Dluhopisů nejsou předmětem prorogace žádného konkrétního soudu, a pokud bude rozhodným právem pro určení místní příslušnosti soudu právo České republiky, bude takovým soudem soud určený podle pravidel ustanovení § 84 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.
- b) V České republice je přímo aplikovatelné Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení 1215/2012**“). Na základě Nařízení 1215/2012 jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu, ke kterému se nadále použije Bruselská úmluva a protokol z roku 1971) uznávána v České republice, aniž by bylo vyžadováno zvláštní řízení. Rozhodnutí se neuznává:
  - i. je-li takové uznání zjevně v rozporu s veřejným pořádkem členského státu, v němž se o uznání žádá;

- ii. jestliže žalovanému, v jehož nepřítomnosti bylo rozhodnutí vydáno, nebyl doručen návrh na zahájení řízení nebo jiná rovnocenná písemnost v dostatečném časovém předstihu a takovým způsobem, který mu umožňuje přípravu na jednání před soudem, ledaže žalovaný nevyužil žádný opravný prostředek proti rozhodnutí, i když k tomu měl možnost;
  - iii. je-li neslučitelné s rozhodnutím vydaným v řízení mezi týmiž stranami v členském státě, v němž se o uznání žádá;
  - iv. je-li neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi v řízení mezi týmiž stranami a pro tentýž nárok, pokud toto dřívější rozhodnutí splňuje podmínky nezbytné pro uznání v členském státě, v němž se o uznání žádá;
  - v. v dalších nařízením stanovených případech.
- c) V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMPS“).
- d) Podle ZMPS platí, že rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (dále jen „**cizí rozhodnutí**“) mají v České republice účinnost, jestliže nabyla podle potvrzení příslušného cizího orgánu právní moci a byla-li uznána českými orgány veřejné moci. Cizí soudní rozhodnutí jsou obecně uznávána a vykonávána příslušnými českými orgány, nicméně existují jisté výjimky, kdy nelze cizí rozhodnutí uznat a vykonat, a to jestliže:
- i. věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil;
  - ii. o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje;
  - iii. o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu;
  - iv. účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení;

- v. uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě.

K překážce uvedené pod číslem iv se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. Totéž platí i o překážkách uvedených pod číslem ii a iii, ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Uznání cizího rozhodnutí v majetkových věcech se nevyslovuje zvláštním výrokem. Cizí rozhodnutí je uznáno tím, že český orgán veřejné moci k němu přihlédne, jako by šlo o rozhodnutí českého orgánu veřejné moci.

Na základě cizího rozhodnutí o majetkových věcech, které splňuje podmínky pro uznání podle ZMPS, lze nařídit výkon tohoto rozhodnutí rozhodnutím českého soudu, které je třeba odůvodnit.

## 13 Účetní výkazy

## **13.1 Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům společnosti

### **CEE Real Estate a.s.**

Vojtěšská 211/6, 110 00 Praha 1

IČ: 05895464

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CEE Real Estate a.s.**, (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CEE Real Estate a.s., k 31.12.2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého



trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31.8.2020



**Ing. Martina Kotrčová**  
odpovědný auditor  
oprávnění KAČR č. 1311  
Přemyslovská 40  
Praha 3 – Žižkov

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších  
předpisů

## ROZVAHA (BALANCE)

**ke dni 31.12.2018**  
( v celých tisících Kč )

IČ

05895464

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**CEE Real Estate a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Vojtěšská 211/6,  
110 00 Praha 1

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)</b>	001	81 850	0	81 850	51 990
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	45 934	0	45 934	26 000
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 010 + 011)</b>	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
	<i>B.I.2.1. Software</i>	007			0	
	<i>B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva</i>	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
	<i>B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	012				
	<i>B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	013			0	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24 )</b>	014	7 592	0	7 592	1 000
B. II. 1	Pozemky a stavby	015	7 592	0	7 592	0
	<i>B.II.1.1. Pozemky</i>	016			0	
	<i>B.II.1.2. Stavby</i>	017	7 592		7 592	
2	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
	<i>B.II.4.1. Pěstičské celky trvalých porostů</i>	021			0	
	<i>B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny</i>	022			0	
	<i>B.II.4.3. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</i>	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	1 000
	<i>B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</i>	025				
	<i>B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	026			0	1 000
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	38 342	0	38 342	25 000
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	38 342		38 342	25 000
2	Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoby	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			0	
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
	<i>B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek</i>	035				0
	<i>B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek</i>	036			0	



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)</b>	037	35 902	0	35 902	25 983
C. I.	<b>Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039				
2	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
	C.I.3.1. Výrobky	042				
	C.I.3.2. Zboží	043				
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57)</b>	046	30 821	0	30 821	24 638
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
	C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	048				
	C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
	C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	050				
	C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	051				
	C.II.1.5. Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
	C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	053				
	C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
	C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	055				
	C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	056				
2	Krátkodobé pohledávky	057	30 821	0	30 821	24 638
	C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	058	190		190	
	C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	22 052		22 052	21 089
	C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	060	0		0	
	C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	061	8 579	0	8 579	3 549
	C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	062			0	0
	C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	064			0	
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	9		9	15
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066				
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	8 570		8 570	3 534
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 až 70)</b>	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 72 až 73)</b>	071	5 081	0	5 081	1 345
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	1 766		1 766	1 214
2	Peněžní prostředky na účtech	073	3 315		3 315	131
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 75 až 77)</b>	074	14	0	14	7
D. I. 1	Náklady příštích období	075	14		14	7
2	Komplexní náklady příštích období	076				
3	Příjmy příštích období	077				



označ	PASIVA	řad	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období 5	období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)</b>	078	81 850	51 990
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)</b>	079	37 156	2 205
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 81 až 73)</b>	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	<b>Ážio (ř. 85 až 86)</b>	084	33 342	0
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy	086	33 342	0
	A.II.2.1.Ostatní kapitálové fondy	087		
	A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	33 342	
	A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
	A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
	A.II.2.5.Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)</b>	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093		
2	Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 + 98)</b>	095	205	0
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	205	
2	Neuhrazená ztráta minulých let	097		
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> (ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141))	099	1 609	205
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>	100		
B. + C.	<b>Cizí zdroje (ř. 102 + 107)</b>	101	44 650	49 756
B. I.	<b>Rezervy (ř. 103 až 106)</b>	102	172	0
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104	172	
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4	Ostatní rezervy	106		
C.	<b>Závazky (ř. 108 + 123)</b>	107	44 478	49 756
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 + 113 + 114 + 115 + 116 + 117 + 118 + 119)</b>	108	7 800	300
C. I. 1	Vydané dluhopisy	109	7 800	300
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	110		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	111	7 800	300
2	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní	119	0	0
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	120		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	121		
	C.I.9.3. Jiné závazky	122		0



označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b> (ř. 124 + 127 + 128 + 129 + 130 + 131 + 132 + 133)	123	36 678	49 456
C. II. 1	Vydané dluhopisy	124	0	0
	<i>C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy</i>	125		
	<i>C.II.1.2. Ostatní dluhopisy</i>	126		
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
4	Závazky z obchodních vztahů	129	577	51
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky ostatní	133	36 101	49 405
	<i>C.II.8.1. Závazky ke společníkům</i>	134	21 274	20 759
	<i>C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci</i>	135		
	<i>C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům</i>	136	66	47
	<i>C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	137	5	
	<i>C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace</i>	138	26	115
	<i>C.II.8.6. Dohadné účty pasivní</i>	139	31	9
	<i>C.II.8.7. Jiné závazky</i>	140	14 699	28 475
D. I.	<b>Časové rozlišení</b> (ř. 142 + 143)	141	44	29
D. I. 1	Výdaje příštích období	142	44	29
2	Výnosy příštích období	143		

Právní forma účetní jednotky : a.s.

Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
22.05.19		



## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2018,

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6

110 00 Praha 1

Účetní období

2018

05895464

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Označ.	TEXT	b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
				sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		01	472	197
II.	Tržby za prodej zboží		02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (f. 04 až 06)		03	1 416	527
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie		05	78	22
A.3.	Služby		06	1 338	505
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		07	0	0
C.	Aktivace (-)		08	0	0
D.	Osobní náklady (f. 10 až 11)		09	939	197
D.1.	Mzdové náklady		10	907	194
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (f. 12 až 13)		11	32	3
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	13	0
D.2.2.	Ostatní náklady		13	19	3
E.	Úprava a hodnota v provozní oblasti (f. 15+18+19)		14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (f. 16 až 17)		15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (f. 21 až 23)		20	4 097	4 065
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	1 200	3 995
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy		23	2 897	70
F.	Ostatní provozní náklady (f. 25 až 29)		24	1 181	3 212
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	1 040	3 200
F.2.	Prodáný materiál		26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti		27	130	10
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady		29	11	2
*	Provozní výsledek hospodaření (f. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)		30	1 033	326
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (f. 32 až 33)		31	669	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	669	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	281	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (f. 35 až 37)		35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (f. 40 až 41)		39	2 030	352
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40	1 263	319
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	767	33
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (f. 44 až 45)		43	1 664	365
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	1 664	365
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady		47	6	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (f. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)		48	748	-15
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (f. 30+48)		49	1 781	311
L.	Daň z příjmů (f. 51 až 52)		50	172	106
L.1.	Daň z příjmů splatná		51	172	106
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (f. 49-50)		53	1 609	205
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f. 53-54)		55	1 609	205
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (f. 01+02+20+31+35+39+46)		56	7 268	4 814

Sestaveno dne:

22.5.2019

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb.

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2018

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Vojtěšská 211/6

Praha 1

11000

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		1 345
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 781
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-1 023
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	172
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-160
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	-669
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-366
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>758</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 953
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-6 190
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-12 763
A. 2 3	Změna stavu zásob	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-18 195</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-1 664
A. 4	Přijaté úroky	2 030
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-172
A. 6	Přijaté podíly na zisku	669
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-17 332</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-19 934
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	160
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-19 774</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	7 500
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	33 342
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	33 342
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>40 842</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>3 736</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>5 081</b>





## Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31.12.2018

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2018	do	31.12.2018
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2017	do	31.12.2017

### **A. Obecné údaje**

#### **1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)**

Obchodní firma: **CEE Real Estate**  
Sídlo: **Vojtěšovská 211/6, Praha 1**  
Právní forma: **Akciová společnost**  
IČO: **05895464**  
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden: **u Městského soudu v Praze**  
Oddíl: **B** Vložka: **22276**  
  
Rozhodující předmět činnosti: **pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor**  
Datum vzniku společnosti: **8. března 2017**

### **B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování** (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

#### **1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)**

##### **1.1. Zásoby**

##### **1.2. Dlouhodobý majetek**

Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka pořizovacími cenami, tj. cenou pořízení a vedlejšími pořizovacími náklady.

##### **1.3. Cenné papíry a podíly**

##### **1.4. Zvířata**

#### **2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)**

##### **2.1. Odepisování**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

##### **2.2. Opravné položky a oprávky k majetku**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

#### **3. Přepočítání cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)**

Při přepočtu cizích měn na českou měnu společnost používá:  
- aktuální denní kurz vyhlášený ČNB

K rozvahovému dni společnost použila platný kurz ČNB k tomuto dni. Kurzové rozdíly byly průčítovány v souladu s platnou legislativou.

#### **4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm.**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

### 5. Odchylky od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

### 6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku	Ohodnocení změny
				0
				0

Komentář k tabulce :

### C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

#### 1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

#### 1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

#### 2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

#### 2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

#### 3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Běžné účetní období						Způsob zajištění
	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto k rozvahovému dni	
řídicích orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

**4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)**

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

**5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)**

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

**6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)**

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0	0	0	0

**7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)**

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl

Komentář k tabulce:

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
22.5.2019	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA



## **13.2 Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům společnosti

### **CEE Real Estate a.s.**

Vojtěšská 211/6, 110 00 Praha 1

IČ: 05895464

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CEE Real Estate a.s.**, (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CEE Real Estate a.s., k 31.12.2019, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého

trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31.8.2020



**Ing. Martina Kotrčová**  
odpovědný auditor  
oprávnění KAČR č. 1311  
Přemyslovská 40  
Praha 3 – Žižkov

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších  
předpisů

## ROZVAHA (BALANCE)

**ke dni 31.12.2019**  
( v celých tisících Kč )

**IČ**

**05895464**

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**CEE Real Estate a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Vojtěšská 211/6,  
110 00 Praha 1

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)</b>	001	<b>63 636</b>	<b>0</b>	<b>63 636</b>	<b>81 850</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	<b>45 437</b>	<b>0</b>	<b>45 437</b>	<b>45 934</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 010 + 011)</b>	004	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
	<i>B.I.2.1. Software</i>	007			0	
	<i>B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva</i>	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
	<i>B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	012				
	<i>B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	013			0	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24 )</b>	014	<b>4 614</b>	<b>0</b>	<b>4 614</b>	<b>7 592</b>
B. II. 1	Pozemky a stavby	015	4 614	0	4 614	7 592
	<i>B.II.1.1. Pozemky</i>	016			0	
	<i>B.II.1.2. Stavby</i>	017	4 614		4 614	7 592
2	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
	<i>B.II.4.1. Pěstičské celky trvalých porostů</i>	021			0	
	<i>B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny</i>	022			0	
	<i>B.II.4.3. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</i>	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
	<i>B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</i>	025				
	<i>B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	026			0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	<b>40 823</b>	<b>0</b>	<b>40 823</b>	<b>38 342</b>
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	38 942		38 942	38 342
2	Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoby	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1 881		1 881	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			0	
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
	<i>B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek</i>	035				0
	<i>B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek</i>	036			0	





označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)</b>	037	18 179	0	18 179	35 902
C. I.	<b>Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039				
	2 Nedokončená výroba a polotovary	040				
	3 Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
	C.I.3.1. Výrobky	042				
	C.I.3.2. Zboží	043				
	4 Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
	5 Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57)</b>	046	14 645	0	14 645	30 821
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
	C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	048				
	C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
	C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	050				
	C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	051				
	C.II.1.5. Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
	C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	053				
	C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
	C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	055				
	C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	056				
	2 Krátkodobé pohledávky	057	14 645	0	14 645	30 821
	C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	058	490		490	190
	C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	755		755	22 052
	C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	060	0		0	
	C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	061	13 400	0	13 400	8 579
	C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	062			0	0
	C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
	C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	064	0		0	
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	138		138	9
	C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	066				
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	067	13 262		13 262	8 570
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 až 70)</b>	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
	2 Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 72 až 73)</b>	071	3 534	0	3 534	5 081
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	47		47	1 766
	2 Peněžní prostředky na účtech	073	3 487		3 487	3 315
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 75 až 77)</b>	074	20	0	20	14
D. I. 1	Náklady příštích období	075	20		20	14
	2 Komplexní náklady příštích období	076				
	3 Příjmy příštích období	077				



označ	PASIVA	řád	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období	období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)</b>	078	63 636	81 850
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)</b>	079	39 109	37 156
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 81 až 73)</b>	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	<b>Ážio (ř. 85 až 86)</b>	084	33 342	33 342
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy	086	33 342	33 342
	A.II.2.1.Ostatní kapitálové fondy	087		
	A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	33 342	33 342
	A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
	A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
	A.II.2.5.Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)</b>	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093		
2	Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 + 98)</b>	095	1 969	205
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 815	205
2	Neuhrazená ztráta minulých let	097		
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098	154	
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> (ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141))	099	1 798	1 609
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>	100		
B. + C.	<b>Cizí zdroje (ř. 102 + 107)</b>	101	24 075	44 650
B. I.	<b>Rezervy (ř. 103 až 106)</b>	102	392	172
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104	392	172
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4	Ostatní rezervy	106		
C.	<b>Závazky (ř. 108 + 123)</b>	107	23 683	44 478
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 + 113 + 114 + 115 + 116 + 117 + 118 + 119)</b>	108	18 239	7 800
C. I. 1	Vydané dluhopisy	109	12 650	7 800
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	110		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	111	12 650	7 800
2	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní	119	5 589	0
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	120		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	121		
	C.I.9.3. Jiné závazky	122	5 589	



označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b> (ř. 124 + 127 + 128 + 129 + 130 + 131 + 132 + 133)	123	5 444	36 678
C. II. 1	Vydané dluhopisy	124	0	0
	<i>C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy</i>	125		
	<i>C.II.1.2. Ostatní dluhopisy</i>	126		
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	3	
4	Závazky z obchodních vztahů	129	253	577
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky ostatní	133	5 188	36 101
	<i>C.II.8.1. Závazky ke společníkům</i>	134	140	21 274
	<i>C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci</i>	135		
	<i>C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům</i>	136	82	66
	<i>C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	137	3	5
	<i>C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace</i>	138	36	26
	<i>C.II.8.6. Dohadné účty pasivní</i>	139	93	31
	<i>C.II.8.7. Jiné závazky</i>	140	4 834	14 699
D. I.	<b>Časové rozlišení</b> (ř. 142 + 143)	141	452	44
D. I. 1	Výdaje příštích období	142	15	44
2	Výnosy příštích období	143	437	

Právní forma účetní jednotky : a.s.

Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
16.07.20		



## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k  
31.12.2019,Název, sídlo a IČ účetní jednotky  
CEE Real Estate a.s.  
Vojtěšská 211/6  
110 00 Praha 1Účetní období  
2019

05895464

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	799	472
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 08)	03	1 757	1 416
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	59	78
A.3.	Služby	06	1 698	1 338
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 až 11)	09	1 098	939
D.1.	Mzdové náklady	10	1 052	907
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)	11	46	32
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	24	13
D.2.2.	Ostatní náklady	13	22	19
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti (ř. 15+18+19)	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	36 704	4 097
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	11 090	1 200
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	25 614	2 897
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	32 470	1 181
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	8 036	1 040
F.2.	Prodaný materiál	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	24	130
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	24 410	11
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	2 178	1 033
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podílů (ř. 32 až 33)	31	0	669
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	669
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	281
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 až 37)	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)	39	2 419	2 030
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 153	1 263
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 266	767
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	2 383	1 664
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2 383	1 664
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	150	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	2	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42+43+46-47)	48	184	748
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	2 362	1 781
L.	Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	564	564
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	564	172
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49-50)	53	1 798	1 217
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	1 798	1 217
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	40 072	7 288

Sestaveno dne:

16.7.2020

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



## Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31.12.2019

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2019	do	31.12.2019
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2018	do	31.12.2018

### **A. Obecné údaje**

#### **1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)**

Obchodní firma: **CEE Real Estate**  
Sídlo: Vojtěšovská 211/6, Praha 1  
Právní forma: Akciová společnost  
IČO: 05895464  
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden: u Městského soudu v Praze  
Oddíl: B Vložka: 22276  
Rozhodující předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Datum vzniku společnosti: 8. března 2017

### **B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování** (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

#### **1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)**

##### **1.1. Zásoby**

##### **1.2. Dlouhodobý majetek**

Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka pořizovacími cenami, tj. cenou pořízení a vedlejšími pořizovacími náklady.

##### **1.3. Cenné papíry a podíly**

##### **1.4. Zvířata**

#### **2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)**

##### **2.1. Odepisování**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

##### **2.2. Opravné položky a oprávky k majetku**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

#### **3. Přepočtení cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)**

Při přepočtu cizích měn na českou měnu společnost používá:

- aktuální denní kurz vyhlášený ČNB

K rozvahovému dni společnost použila platný kurz ČNB k tomuto dni. Kurzové rozdíly byly proúčtovány v souladu s platnou legislativou.

#### **4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm.**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

**5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví**

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

**6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku	Ohodnocení změny
				0
				0

Komentář k tabulce :

**C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)**

**1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)**

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

**1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)**

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

**2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)**

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

**2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)**

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

**3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)**

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Běžné účetní období						Způsob zajištění
	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto k rozvahovému dni	
řídicích orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

#### 4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

#### 5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

#### 6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0	0	0	0

#### 7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl

Komentář k tabulce:

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
16.7.2020	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb.

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2019

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Vojtěšská 211/6

Praha 1

11000

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		5 081
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	2 362
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-2 870
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	220
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-3 054
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-36
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	-508
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-14 656
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	16 170
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-30 826
A. 2 3	Změna stavu zásob	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	-15 164
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-2 383
A. 4	Přijaté úroky	2 419
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-564
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-15 692
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	497
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	3 054
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	3 551
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	10 439
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	155
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	155
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	10 594
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	-1 547
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	3 534





### **13.3 Mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020**

## ROZVAHA (BALANCE)

**ke dni 30.06.2020**

( v celých tisících Kč )

**IČ**

**05895464**

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**CEE Real Estate a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Vojtěšská 211/6,  
110 00 Praha 1

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období k 30.6.2019
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)</b>	001	71 301	0	71 301	84 567
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	49 037	0	49 037	51 234
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 010 + 011)</b>	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
	<i>B.I.2.1. Software</i>	007			0	
	<i>B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva</i>	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
	<i>B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	012				
	<i>B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	013			0	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24 )</b>	014	8 014	0	8 014	9 822
B. II. 1	Pozemky a stavby	015	8 014	0	8 014	9 822
	<i>B.II.1.1. Pozemky</i>	016			0	
	<i>B.II.1.2. Stavby</i>	017	8 014		8 014	9 822
2	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
	<i>B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů</i>	021			0	
	<i>B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny</i>	022			0	
	<i>B.II.4.3. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</i>	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
	<i>B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</i>	025				
	<i>B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	026			0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	41 023	0	41 023	41 412
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	39 142		39 142	38 942
2	Zápůjčka a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoby	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčka a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1 881		1 881	2 470
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033			0	
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
	<i>B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek</i>	035				0
	<i>B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek</i>	036			0	

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období k 30.6.2019
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)</b>	037	22 262	0	22 262	33 333
C. I.	<b>Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039				
2	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
	<i>C.I.3.1. Výrobky</i>	042				
	<i>C.I.3.2. Zboží</i>	043				
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57)</b>	046	20 938	0	20 938	30 947
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
	<i>C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů</i>	048				
	<i>C.II.1.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	049				
	<i>C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv</i>	050				
	<i>C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka</i>	051				
	<i>C.II.1.5. Pohledávky - ostatní</i>	052	0	0	0	0
	<i>C:II.1.5.1. Pohledávky za společníky</i>	053				
	<i>C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy</i>	054				
	<i>C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní</i>	055				
	<i>C.II.1.5.4. Jiné pohledávky</i>	056				
2	Krátkodobé pohledávky	057	20 938	0	20 938	30 947
	<i>C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů</i>	058	284		284	224
	<i>C.II.2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	059	1 535		1 535	23 116
	<i>C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv</i>	060	0		0	
	<i>C.II.2.4. Pohledávky - ostatní</i>	061	19 119	0	19 119	7 607
	<i>C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky</i>	062			0	0
	<i>C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění</i>	063				
	<i>C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky</i>	064	0		0	89
	<i>C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	065	143		143	86
	<i>C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní</i>	066				
	<i>C.II.2.4.6. Jiné pohledávky</i>	067	18 976		18 976	7 432
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 až 70)</b>	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 72 až 73)</b>	071	1 324	0	1 324	2 386
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	265		265	2 361
2	Peněžní prostředky na účtech	073	1 059		1 059	25
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 75 až 77)</b>	074	2	0	2	0
D. I. 1	Náklady příštích období	075	2		2	0
2	Komplexní náklady příštích období	076				
3	Příjmy příštích období	077				

označ	PASIVA	řád	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období	období k 30.6.2019
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)</b>	078	71 301	84 567
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)</b>	079	39 241	37 261
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 81 až 73)</b>	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	<b>Ážio (ř. 85 až 86)</b>	084	33 342	33 342
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy	086	33 342	33 342
	A.II.2.1.Ostatní kapitálové fondy	087		
	A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	33 342	33 342
	A.II.2.3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
	A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
	A.II.2.5.Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)</b>	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093		
2	Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 + 98)</b>	095	3 766	1 969
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	3 612	1 815
2	Neuhrazená ztráta minulých let	097		
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098	154	154
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> (ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141))	099	133	-50
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>	100		
B. + C.	<b>Cizí zdroje (ř. 102 + 107)</b>	101	31 669	47 132
B. I.	<b>Rezervy (ř. 103 až 106)</b>	102	346	0
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104	346	
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4	Ostatní rezervy	106		
C.	<b>Závazky (ř. 108 + 123)</b>	107	31 323	47 132
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 + 113 + 114 + 115 + 116 + 117 + 118 + 119)</b>	108	17 921	14 400
C. I. 1	Vydané dluhopisy	109	13 850	9 850
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	110		
	C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	111	13 850	9 850
2	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní	119	4 071	4 550
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	120		
	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	121		
	C.I.9.3. Jiné závazky	122	4 071	4 550

označ	PASIVA	řad	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období	období k 30.6.2019
			5	6
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b> (ř. 124 + 127 + 128 + 129 + 130 + 131 + 132 + 133)	123	13 402	32 732
C. II. 1	Vydané dluhopisy	124	0	0
	<i>C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy</i>	125		
	<i>C.II.1.2. Ostatní dluhopisy</i>	126		
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	243	
4	Závazky z obchodních vztahů	129	161	202
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky ostatní	133	12 998	32 530
	<i>C.II.8.1. Závazky ke společníkům</i>	134	0	21 782
	<i>C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci</i>	135		
	<i>C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům</i>	136	89	72
	<i>C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>	137	3	7
	<i>C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace</i>	138	48	35
	<i>C.II.8.6. Dohadné účty pasivní</i>	139	24	21
	<i>C.II.8.7. Jiné závazky</i>	140	12 834	10 613
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 142 + 143)</b>	141	391	174
D. I. 1	Výdaje příštích období	142	391	174
D. I. 2	Výnosy příštích období	143	0	

Právní forma účetní jednotky :	a.s.
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
19.10.20		

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších  
předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni **30.06.2020**

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**CEE Real Estate a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Vojtěšská 211/6,  
110 00 Praha 1

IČ

**05895464**

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu - druhové členění

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	01	514	401
II.	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02	0	0
A.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)</b>	03	1 069	756
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A. 2	Spotřeba materiálu a energie	05	160	19
A. 3	Služby	06	909	737
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti</b>	07		
C.	<b>Aktivace</b>	08		
D.	<b>Osobní náklady (ř. 10 + 11)</b>	09	638	502
D. 1.	Mzdové náklady	10	624	477
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	14	25
D.	2. 1. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	6	15
D.	2.2. Ostatní náklady	13	8	10
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)</b>	14	0	0
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.	1.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.	1.2. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	<b>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)</b>	20	5 095	2 705
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	4 390	2 000
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	705	705
F.	<b>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</b>	24	3 810	2 156
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	3 800	1 095
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	10	23
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	0	1 038
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)</b>	30	92	-308

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 +33)</b>	31	0	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		0
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	34		0
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 +37)</b>	35	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	38		
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 41 + 42)</b>	39	789	1 224
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	42	563
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	747	661
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	42		
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 45 +46)</b>	43	778	1 113
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	508
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	778	605
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	46	30	150
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	47	0	2
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47 )</b>	48	41	259
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)</b>	49	133	-49
L.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 51 + 52)</b>	50	0	1
L. 1	Daň z příjmů splatná	51	0	1
L. 2	Daň z příjmů odložená	52		
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 59 - 50)</b>	53	133	-50
M.	<b>Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům</b>	54		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 53 - 54)</b>	55	133	-50
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	56	6 428	4 480
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
19.10.20				

## Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 30.6.2020

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2020	do	30.6.2020
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2019	do	30.6.2019

### **A. Obecné údaje**

#### **1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)**

Obchodní firma:	<b>CEE Real Estate</b>		
Sídlo:	Vojtěšovská 211/6, Praha 1		
Právní forma:	Akciová společnost		
IČO:	05895464		
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:	u Městského soudu v Praze		
Oddíl:	B	Vložka:	22276
Rozhodující předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor		
Datum vzniku společnosti:	8. března 2017		

### **B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování** (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

#### **1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)**

##### **1.1. Zásoby**

##### **1.2. Dlouhodobý majetek**

Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka pořizovacími cenami, tj. cenou pořízení a vedlejšími pořizovacími náklady.

##### **1.3. Cenné papíry a podíly**

##### **1.4. Zvířata**

#### **2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)**

##### **2.1. Odepisování**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

##### **2.2. Opravné položky a oprávky k majetku**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

#### **3. Přepočtení cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)**

Při přepočtu cizích měn na českou měnu společnost používá:  
- aktuální denní kurz vyhlášený ČNB

K rozvahovému dni společnost použila platný kurz ČNB k tomuto dni. Kurzové rozdíly byly proúčtovány v souladu s platnou legislativou.

#### **4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm.)**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.



## 5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchylení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

## 6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku	Ohodnocení změny
				0
				0

Komentář k tabulce :

## C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

### 1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

### 1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

### 2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

### 2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

### 3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

Běžné účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

#### 4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

#### 5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

#### 6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0	0	0	0

#### 7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl

Komentář k tabulce:

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
19.10.2020	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA