
CEI Estate , s.r.o.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

OBSAH

1	Náležitosti dluhopisů	1
2	Další informace	1
3	Upisování dluhopisů	2
4	Výpočet výnosů z dluhopisů	3
5	Zdaňování výnosů z dluhopisů	3
6	Vyplácení výnosů z dluhopisů a splacení dluhopisů	3
7	Schůze vlastníků dluhopisů	4
8	Jazyk, rozhodné právo, soudní příslušnost	5

TYTO EMISNÍ PODMÍNKY („Emisní podmínky“) vymezují v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, (**„zákon o dluhopisech“**) informace o emisi dluhopisů a práva a povinnosti vlastníků dluhopisů a emitenta dluhopisů, společnosti CEI Estate, s.r.o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Na Strži 1702/65, PSČ 140 62, IČO: 271 28 431, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 98404, (**„Emitent“**).

1 NÁLEŽITOSTI DLUHOPISŮ

Emitent:	CEI Estate, s.r.o. společnost se sídlem Praha 4 - Nusle, Na Strži 1702/65, PSČ 140 62, IČO: 271 28 431, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 98404
Název:	Dluhopis CEI Estate, s.r.o. – 800
ISIN:	CZ0003504946
Číselné označení:	nepřerušená číselná řada od 000 000 001 do 800 000 000
Jmenovitá hodnota dluhopisů:	1 Kč (slovy: jedna koruna česká)
Výnos dluhopisu:	pevná úroková sazba ve výši 7,5 % p. a.
Podoba dluhopisů:	zaknihovaný cenný papír
Datum emise:	14. prosince 2012 („Datum emise“)
Způsob a místo výplaty:	převodem na bankovní účet (čl. 6)
Datum splatnosti:	14. prosince 2022
Data splatnosti výnosu dluhopisu:	V souladu s čl. 6.1 níže dne 14.12.2017 a dne 14.12.2022

2 DALŠÍ INFORMACE

- 2.1 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise je 800 000 000 Kč. (slovy: osm set milionů korun českých).
- 2.2 Emitent je však oprávněn vydat dluhopisy v menším objemu emise v souladu s § 7 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech; nebo ve větším objemu v souladu s § 7 odst. 1 písm. b) zákona o dluhopisech. Emitent je taktéž oprávněn vydat dluhopisy i po uplynutí lhůty pro upisování dluhopisů v souladu s § 7 odst. 1 písm. c) zákona o dluhopisech. V případě, že se Emitent rozhodne vydat dluhopisy ve větším objemu nebo i po uplynutí lhůty pro upisování dluhopisů, určí dodatečnou lhůtu pro upisování a zpřístupní je způsobem stanoveným článkem 2.7. Dodatečně stanovaná lhůta však musí skončit nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení dluhopisů nebo výnosů z něj dle čl. 6.

- 2.3 Emisní kurz dluhopisu k datu emise se rovná 100% jmenovité hodnoty dluhopisu („**Emisní kurz**“). Po Datu emise bude Emisní kurz zvýšen o případný odpovídající alikvotní úrokový výnos dluhopisu připadající na období od Data emise do dne splacení Emisního kurzu.
- 2.4 Evidenci zaknihovaných dluhopisů a seznam vlastníků dluhopisů povede Centrální depozitář cenných papírů, a.s., společnost se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 („**Centrální depozitář**“).
- 2.5 Za vlastníka dluhopisu se považuje osoba zapsaná v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Centrálním depozitářem („**Vlastník dluhopisu**“).
- 2.6 Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.
- 2.7 Činnosti týkající se zabezpečení vydání dluhopisů, splacení dluhopisů a vyplacení výnosů z dluhopisů si zajišťuje Emitent sám.
- 2.8 Jakákoli oznámení a další informace o dluhopisech budou Vlastníkům dluhopisů oznamovány na webových stránkách Emitenta <http://www.focast.cz>.

3 UPISOVÁNÍ DLUHOPISŮ

- 3.1 Dluhopisy mohou upisovat a nabývat fyzické a právnické osoby se sídlem nebo bydlištěm v České republice a v zahraničí. Za tímto účelem však musejí mít tyto osoby zřízen majetkový účet v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem nebo v některé z navazujících evidencí vedených příslušným účastníkem Centrálního depozitáře.
- 3.2 V souladu s ustanovením § 15 odst. 4 zákona o dluhopisech je Emitent oprávněn nabývat dluhopisy do svého majetku.
- 3.3 Lhůta pro upisování dluhopisů („**Emisní lhůta**“) začíná běžet v 0:00 hod. dne, na který případně Datum emise, a končí dnem 30. června 2013 ve 24:00 hod.
- 3.4 Upisování dluhopisů probíhá v sídle Emitenta na adrese Praha 4 - Nusle, Na Strži 1702/65, PSČ 140 62 kterýkoliv pracovní den spadající do Emisní lhůty v době od 09:00 do 17:00. Upisování dluhopisů se děje zápisem do seznamu upisovatelů. Upisovatel je povinen splatit Emisní kurz, případně zvýšený o alikvotní úrokový výnos dluhopisu dle odst. 2.3 výše, do 60 dnů po upsání dluhopisů, a to na bankovní účet Emitenta, který Emitent za tímto účelem upisovateli sdělí při upisování dluhopisů, nebo uzavřením dohody o zápočtu vzájemných pohledávek předložené Emitentem, na základě které dojde k započtení těchto částek ke dni uzavření této dohody. Dluhopisy budou vydány připsáním na účet upisovatele u Centrálního depozitáře do 30 dnů po předložení potvrzení o splacení Emisního kurzu, případně zvýšeného o alikvotní úrokový výnos dluhopisu dle odst. 2.3 výše, za upsané dluhopisy, anebo předložením dohody o započtení dle tohoto ustanovení, na základě které budou tyto částky započteny.
- 3.5 Vlastní dluhopisy nabyté emitentem před datem jejich splatnosti nezanikají, ledaže emitent rozhodne jinak.
- 3.6 Emisi dluhopisů je možné vydávat v rámci lhůty pro upisování i postupně po částech (tranších).

4 VÝPOČET VÝNOSŮ Z DLUHOPISŮ

- 4.1 Výnos dluhopisu bude vypočten tak, že jmenovitá hodnota dluhopisu se vynásobí úrokovou sazbou, jak je uvedeno dále. Úroková sazba pro výpočet výnosu dluhopisu je stanovena jako pevná úroková sazba ve výši 7,5 % p.a.
- 4.2 Výpočet výnosu dluhopisu za kterékoliv období dle odst. 6.1 níže bude prováděn na základě konvence pro výpočet úroku BCK Standard 30E/360, jak je uvedeno níže, tedy tak, že příslušná úroková sazba bude rekalkulována z báze Act/360 na bázi BCK Standard 30E/360). Pro účely výpočtu úrokového výnosu dluhopisu příslušejícího za dobu kratší než je období dle odst. 6.1 níže se bude mít za to, že jeden rok činí třistašedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).
- 4.3 Dluhopisy přestanou být úročeny počínaje Datem splatnosti dluhopisu nebo jejich předčasné splatnosti podle těchto Emisních podmínek, ledaže by po splnění všech náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos dluhopisu při shora uvedené úrokové sazbě až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky v souladu s těmito Emisními podmínkami.

5 ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSŮ Z DLUHOPISŮ

- 5.1 Zdanění výnosu dluhopisu se řídí obecně závaznými právními předpisy účinnými ke dni výplaty příslušné částky; v současné době se řídí zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 5.2 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek:
- 5.2.1 výnos dluhopisu vyplácený fyzické osobě, která je daňovým rezidentem v České republice, nebo která není daňovým rezidentem v České republice a nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá dani ve výši 15% prováděné srážkou u zdroje (tj. Emitentem při výplatě výnosu dluhopisu). Základ této srážkové daně se stanoví za jednotlivé dluhopisy a zaokrouhluje se na celé koruny české dolů, stejně jako výsledná srážková daň;
- 5.2.2 výnos dluhopisu vyplácený právnické osobě, která je daňovým rezidentem v České republice, nebo která není daňovým rezidentem v České republice, ale podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást základu daně z příjmů právnických osob v sazbě 19 %;
- 5.2.3 výnos dluhopisu vyplácený právnické osobě, která není daňovým rezidentem v České republice a nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá dani ve výši 15% prováděné srážkou u zdroje (tj. Emitentem při výplatě výnosu dluhopisu). Základ této srážkové daně se stanoví za jednotlivé dluhopisy a zaokrouhluje se na celé koruny české dolů, stejně jako výsledná srážková daň;
- 5.2.4 výnos dluhopisu vyplácený fyzické nebo právnické osobě, která není daňovým rezidentem v České republice ani daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, přičemž tento

výnos však plyne její stálé provozovně v České republice, podléhá zajištění daně ve výši 10% prováděné srážkou u zdroje (tj. Emitentem při výplatě výnosu dluhopisu).

- 5.3 Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce výnosu dluhopisu rezidentem, může zdanění výnosu dluhopisu v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby skutečně vztahuje.
- 5.4 Bude-li později účinnými právními předpisy vyžadováno sražení jakékoli jiné daně nebo poplatku z výnosu dluhopisu, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádnou náhradu za tyto provedené srážky.

6 VYPLÁCENÍ VÝNOSŮ Z DLUHOPISŮ A SPLACENÍ DLUHOPISŮ

- 6.1 Úrokový výnos dluhopisu bude vyplácen jedenkrát za pět let, a to vždy k 14.12. První výplata úrokového výnosu dluhopisu bude tedy provedena do 14.12.2017 a druhá výplata úrokového výnosu dluhopisu bude provedena do 14.12.2022.
- 6.2 Jmenovitá hodnota dluhopisu bude Emitentem splacena jednorázově ke dni 14.12.2022 („Datum splatnosti dluhopisu“). Před Datem splatnosti dluhopisu je však Emitent oprávněn splatit jmenovitou hodnotu dluhopisu včetně poměrného výnosu dluhopisu, přičemž den předčasněho splacení dluhopisu Emitent předem oznámí způsobem dle ustanovení odst. 2.8 nejméně 30 dnů dopředu. Pokud Emitent využije svého práva splatit jmenovitou hodnotu dluhopisu včetně poměrného výnosu dluhopisu před Datem splatnosti dluhopisu, je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně, tj. v případě, že nebude takto předčasně splacena jmenovitá hodnota s poměrným výnosem všech dluhopisů emise, bude každému vlastníku dluhopisů splacena jmenovitá hodnota s poměrným výnosem tolika dluhopisů ze všech takto předčasně splacených dluhopisů, kolik odpovídá poměru všech dluhopisů tohoto vlastníka ke všem dluhopisům emise.
- 6.3 Vyplácení úrokového výnosu dluhopisu a splacení jmenovité hodnoty dluhopisu („Částky k výplatě“) bude provedeno osobě, která je zapsána v seznamu Vlastníků dluhopisů vedeném Centrálním depozitářem ke dni splatnosti Částky k výplatě, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet, který za tímto účelem Vlastník dluhopisu Emitentovi sdělí. K převodům dluhopisů v průběhu dne splatnosti příslušné Částky k výplatě se nebude přihlížet. Oznámení o bankovním účtu, na který má být Částka k výplatě uhrazena, musí být opatřeno ověřeným podpisem Vlastníka dluhopisu.
- 6.4 Pokud připadne den splatnosti Částky k výplatě na den, který není pracovním dnem, vznikne Emitentovi povinnost uhradit příslušnou Částku k výplatě první následující pracovní den, aniž by mu vznikla povinnost uhradit úrok nebo jakýkoli jiný výnos za tento časový odklad.
- 6.5 Příslušná Částka k výplatě se považuje za uhrazenou dnem, kdy byla tato částka odesána z bankovního účtu Emitenta.

7 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

- 7.1 Schůzi Vlastníků dluhopisů může svolat Emitent nebo Vlastník dluhopisu v souladu s § 21 zákona o dluhopisech.

- 7.2 Konání schůze Vlastníků dluhopisů se oznamuje způsobem stanoveným v čl. 2.7 těchto Emisních podmínek. Pokud je svolavatelem schůze Vlastníků dluhopisů některý z Vlastníků dluhopisů, zašle písemné oznámení o konání schůze Vlastníků dluhopisů taktéž na adresu sídla Emitenta.
- 7.3 Rozhodným dnem pro účast na schůzi Vlastníků dluhopisů je sedmý den předcházející dni konání schůze Vlastníků dluhopisů, přičemž den konání schůze Vlastníků dluhopisů se do uvedené doby pro stanovení rozhodného dne nepočítá.

8 JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO, SOUDNÍ PŘÍSLUŠNOST

- 8.1 Tyto Emisní podmínky jsou vyhotoveny v českém jazyce; mohou však být přeloženy do jiného jazyka. V případě rozporu nebo nesouladu mezi jazykovými verzemi má přednost česká verze.
- 8.2 Veškeré spory, nároky nebo jakékoli neshody mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající v souvislosti s emisí dluhopisů budou předloženy k rozhodnutí Městskému soudu v Praze.
- 8.3 Tyto Emisní podmínky se řídí a musí být vykládány v souladu s právem České republiky, bez ohledu na ustanovení kolizních norem.
- 8.4 Tyto Emisní podmínky, jakož i emise dluhopisů, se řídí ustanoveními zákona o dluhopisech s výjimkou dispozitivních ustanovení vyloučených těmito Emisními podmínkami.

V Praze dne 14. prosince 2012

CEI Estate, s.r.o.



Ludmila Balážová, BA(Hons), MSc., jednatel