

## CEE REAL ESTATE A.S.

### 1. DODATEK K ZÁKLADNÍMU PROSPEKTU DLUHOPISŮ

#### Dluhopisový program

v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000, - CZK

s dobou trvání programu 10 let

Tento 1. dodatek k prospektu (dále jen „**První dodatek k prospektu**“) aktualizuje základní prospekt dluhopisů (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.

Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 18.1.2022. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2022/008581/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2021/00107/CNB/572, ze dne 24.1.2022, které nabylo právní moci dne 27.1.2022.

Tento První dodatek k prospektu byl vyhotoven a schválen rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 8.2.2022. První dodatek k prospektu byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2022/031162/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2022/00025/CNB/572, ze dne 24.3.2022, které nabylo právní moci dne 26.3.2022. Rozhodnutím o schválení Prvního dodatku k prospektu ČNB osvědčuje, že schválený Základní prospekt, ve znění tohoto Prvního dodatku k prospektu, obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda Dluhopisy nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu a Prvního dodatku k prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů

Tento První dodatek k prospektu aktualizuje Základní prospekt ve smyslu s čl. 23 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, 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 („**Nařízení o prospektu**“) a je třeba jej číst vždy společně se Základním

prospektem. Pojmy nedefinované v tomto Prvním dodatku k prospektu mají význam, který jim je přiřazen v Základním prospektu.

Tento První dodatek k prospektu reflektuje záměr Emitenta emitovat Dluhopisy s pohyblivým výnosem.

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“.

## UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

*Investoři, kteří již před uveřejněním tohoto Prvního dodatku k prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění tohoto Prvního dodatku k prospektu svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů již před uveřejněním tohoto Prvního dodatku k prospektu, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyly cenné papíry dosud dodány. Investoři mohou právo na odvolání souhlasu uplatnit na adrese Určené provozovny do tří pracovních dnů od zveřejnění tohoto Prvního dodatku k prospektu. Tato lhůta uplyne dne 4.4.2022.*

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Prvního dodatku k prospektu 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.

Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v tomto Prvním dodatku k prospektu jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze, dne 22.3.2022

Za Emitenta



Jméno: Martin Cimala

Funkce: člen správní rady

## ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU

Tímto Prvním dodatkem k prospektu jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly Základního prospektu:

- 1) OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU
- 2) RIZIKOVÉ FAKTORY
- 3) ÚDAJE O NABÍZENÝCH CENNÝCH PAPÍRECH – SPOLEČNĚ EMISNÍ  
PODMÍNKY DLUHOPISŮ
- 4) FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Ostatní informace, údaje a sdělení uvedené v Základním prospektu, které nejsou v tomto Prvním dodatku k prospektu zmíněny, zůstávají tímto Prvním dodatkem k prospektu nedotčeny.

## OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

*V kapitole 1, Obecný popis dluhopisového programu, se mění část Úrok a nově zní:*

Dluhopisy mohou být úročeny pevnou úrokovou sazbou, pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, jakou úrokovou sazbou budou Dluhopisy úročeny. Doplněk Dluhopisového programu současně specifikuje pravidla výpočtu úrokové sazby a data výplaty výnosů.

## RIZIKOVÉ FAKTORY

*V kapitole 2, Rizikové faktory, se v čl. 2.1.7 za písm. a) vkládá nové písm. b), které zní:*

Riziko poklesu indexu spotřebitelských cen (významnost: vysoká): spočívá v tom, že Dluhopisy mohou obsahovat protiinflační doložku, při níž je výnos Dluhopisu vázán na vývoj indexu spotřebitelských cen. V případě poklesu indexu spotřebitelských cen klesá pohyblivý výnos takového Dluhopisu a za určitých okolností může být takto pohyblivě určený výnos Dluhopisu nulový.

*V kapitole 2, Rizikové faktory, se mění čl. 2.1.7 písm. b) na písm. c) a nově zní:*

Riziko změny hodnoty Dluhopisu v důsledku změny tržní úrokové sazby (významnost: střední): 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 s pevnou úrokovou sazbou 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. Emise Dluhopisů mohou obsahovat protiinflační doložku. V případě Dluhopisů s protiinflační doložkou je úrokový výnos Dluhopisu vázán na míru inflace, která zpravidla koreluje s tržní úrokovou sazbou, a proto u těchto Dluhopisů nehrozí riziko změny hodnoty Dluhopisu v důsledku změny tržní úrokové sazby.

*V kapitole 2, Rizikové faktory, se mění čl. 2.1.7 písm. c) na písm. d) a nově zní:*

Riziko inflace (významnost střední): spočívá v tom, že na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím v případě pevné úrokové sazby negativně ovlivňuje případný reálný výnos z investice. Emise dluhopisů mohou obsahovat protiinflační doložku, prostřednictvím které bude výše případného nominálního výnosu Dluhopisů přímo vázána na míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen. U takto pohyblivé úrokové sazby vázané na míru inflace, inflace přímo ovlivňuje výši nominálního výnosu Dluhopisů. V takovém případě je s investicí do Dluhopisu spojeno riziko, že v okamžiku poklesu míry inflace klesá též nominální výnos Dluhopisu. Dle údajů Českého statistického úřadu o míře inflace byla v roce 2021 průměrná roční míra inflace 3,8 %<sup>1</sup>. Dle prognózy ČNB zveřejněné v listopadu 2021 by celková inflace pro rok 2022 měla činit přibližně 5,8 %<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Viz. míra inflace zveřejněná Českým statistickým úřadem, dostupná na webu Českého statistického úřadu [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitejske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitejske_ceny).

<sup>2</sup> Viz. dokument ČNB Zpráva o měnové politice – podzim 2021, dostupný webu ČNB [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy\\_o\\_menove\\_politice/2021/2021\\_podzim/download/zomp\\_2021\\_podzim.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_menove_politice/2021/2021_podzim/download/zomp_2021_podzim.pdf).

*V kapitole 2, Rizikové faktory, čl. 2.1.7 se vložení písm. b) všechna následující písmena abecedně o jedno písmeno posouvají.*



## ÚDAJE O NABÍZENÝCH CENNÝCH PAPIŘECH – SPOLEČNĚ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

*V kapitole 5, Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů, se mění čl. 4.1 písm. a) a nově zní:*

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby. V případě Dluhopisů úročných pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby se pohyblivá úroková sazba za dvanáct měsíců (p. a.) pro příslušné Výnosové období (jak definováno níže) stanoví ve výši míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, která vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku (dále jen „**Míra inflace**“), a to pro kalendářní měsíc předcházející kalendářnímu měsíci, který bezprostředně předchází příslušnému Výnosovému období (takto stanovený pohyblivý úrokový výnos dále jen „**Pohyblivý úrokový výnos**“). Hodnota Míry inflace je uveřejňována pro každý kalendářní měsíc na internetových stránkách Českého statistického úřadu [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny), jako „*Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku*“, a to dle kalendáře termínů uveřejnění. Minimální Pohyblivý úrokový výnos se stanoví ve výši 0,00 % p. a. V případě kombinované úrokové sazby se k takto stanovenému Pohyblivému úrokovému výnosu přičte pevný úrokový výnos ve výši stanovené v Doplňku dluhopisového programu. Doplňek dluhopisového programu může též stanovit minimální a maximální celkový výnos Dluhopisu, který tak stanoví minimální a maximální celkový výnos Dluhopisu bez ohledu na výši Pohyblivého úrokového výnosu a pevného úrokového výnosu. Celkový výnos Dluhopisu pro příslušné Výnosové období bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.ceere.cz](http://www.ceere.cz) v sekci "Dluhopisy" na počátku každého Výnosového období. Nebude-li hodnota Míry inflace pro rozhodný kalendářní měsíc stanovena výše uvedeným způsobem Českým statistickým úřadem a uveřejněna nejpozději na konci následujícího kalendářního měsíce, použije se ke stanovení výše Pohyblivého úrokového výnosu pro příslušné Výnosové období naposledy uveřejněná hodnota Míry inflace. V případě, kdy Český statistický úřad začne pro stanovení míry inflace sledovat jiný ukazatel než index spotřebitelských cen, použije se ke stanovení výše Pohyblivého úrokového výnosu pro příslušné Výnosové období tento nově sledovaný index Českým statistickým úřadem, a to stejným postupem jako v případě indexu spotřebitelských cen. V případě, kdy Český statistický úřad přestane uveřejňovat pro stanovení míry inflace index spotřebitelských cen či jiný index dle předcházející věty a index spotřebitelských cen či jiný index pro stanovení míry inflace bude uveřejňován jiným veřejným úřadem, použije se ke stanovení výše Pohyblivého úrokového výnosu pro příslušné Výnosové období hodnota takového indexu vyhlašována jiným veřejným úřadem, a to stejným postupem jako v případě indexu spotřebitelských cen uveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Úrokovou sazbu Dluhopisů či způsob jejího určení stanoví Doplňek dluhopisového programu.

## FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

*V kapitole 6, Formulář pro konečné podmínky, v části 3. Doplněk dluhopisového programu, písm. e), se mění bod 14. Úrokový výnos a nově zní:*

[pevný ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a./ Pohyblivý úrokový výnos zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a., minimální celkový výnos Dluhopisu však [●] % p. a. a maximální celkový výnos Dluhopisu však [●] % p. a.]