

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 Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3, 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 2023 a je čtvrtým dluhopisovým programem Emitenta.

Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 19.5.2023. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j.: 2023/064682/CNB/570, ke sp. zn.: S-Sp-2023/00025/CNB/572 ze dne 25.5.2023, které nabylo právní moci dne 26.5.2023.

Tento První dodatek k prospektu byl vyhotoven a schválen rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 29.6.2023. První dodatek k prospektu byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2023/087758/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2023/00058/CNB/572, ze dne 4.7.2023, které nabylo právní moci dne 5.7.2023. 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 pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na referenční úrokovou sazbu PRIBOR.

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 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 14.7.2023.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Prvního dodatku k prospektu je Emitent, tedy společnost CEE Real Estate a.s., se sídlem Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3, 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 29.6.2023

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) RIZIKOVÉ FAKTORY
- 2) ÚDAJE O NABÍZENÝCH CENNÝCH PAPÍRECH – SPOLEČNĚ EMISNÍ
PODMÍNKY DLUHOPISŮ
- 3) FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY
- 4) ÚDAJE O EMITENTOVĚ

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.

RIZIKOVÉ FAKTORY

V kapitole 2, Rizikové faktory, se v čl. 2.1.7 mění písm. c), které 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. U Emise Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou, u níž je úrokový výnos Dluhopisu vázán na míru inflace nebo sazbu PRIBOR, které zpravidla souvisí s tržní úrokovou sazbou, je u těchto Dluhopisů riziko změny hodnoty Dluhopisu v důsledku změny tržní úrokové sazby nižší nežli u Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou.

V kapitole 2, Rizikové faktory, se v čl. 2.1.7 za písm. c) vkládá nové písm. d), které zní:

Riziko vývoje úrokové referenční sazby PRIBOR (významnost: střední): spočívá v tom, že výnos u Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, jenž je vázán na vývoj referenční úrokové sazby PRIBOR, stoupá avšak zároveň i klesá s vývojem této sazby. Bude-li se sazba PRIBOR zvyšovat, bude se zvyšovat též výnos z Dluhopisu. Dojde-li však k poklesu sazby PRIBOR, nominální výnos Dluhopisu také poklesne a za určitých možností může být takto pohyblivě určený výnos nulový či téměř nulový. Ještě v počátcích roku 2021 sazba PRIBOR dosahovala téměř nulových hodnot, avšak následně došlo k postupnému růstu a přibližně od poloviny roku 2022 sazba PRIBOR dosahuje hodnot kolem 7 %.¹

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

¹ Hodnoty sazby PRIBOR jsou bezplatně dohledatelné na internetových stránkách České národní banky na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=>

ÚDAJE O NABÍZENÝCH CENNÝCH PAPÍRECH – SPOLEČNĚ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

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

V případě Dluhopisů úročených pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby se pohyblivá úroková sazba pro příslušné Výnosové období (jak definováno níže) může stanovit následujícími způsoby:

- i. pohyblivá úroková sazba bude vždy bez ohledu na délku výnosového období stanovena ve výši míry inflace za uplynulých dvanáct měsíců (p.a.) 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 A**“). Např. v případě ročního Výnosového období, které bude začínat 1.1.2024, bude Pohyblivý úrokový výnos A stanoven dle Míry inflace pro měsíc listopad 2023. Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Míru inflace. Hodnota Míry inflace je uveřejňována pro každý kalendářní měsíc na internetových stránkách Českého statistického úřadu 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. Tyto informace jsou k dispozici bezplatně, vč. minulých hodnot Míry inflace. Minimální Pohyblivý úrokový výnos A se stanoví ve výši 0,00 % p. a. Doplněk dluhopisového programu může stanovit maximální celkový výnos Dluhopisu, tj. v takovém případě bude maximální celkový výnos Dluhopisu omezen pevnou sazbou bez ohledu na výši Pohyblivého úrokového výnosu A. V případě kombinované úrokové sazby se k takto stanovenému Pohyblivému úrokovému výnosu A přičte pevný úrokový výnos ve výši stanovené v Doplněku dluhopisového programu. Doplněk 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 a pevného úrokového výnosu. Celkový výnos Dluhopisu pro příslušné Výnosové období bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta 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 ukazatel jiný než index spotřebitelských cen, použije se ke stanovení výše Pohyblivého úrokového výnosu A 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 A pro příslušné Výnosové období hodnota takového

indexu vyhlášována jiným veřejným úřadem, a to stejným postupem jako v případě indexu spotřebitelských cen uveřejňovaného Českým statistickým úřadem;

- ii. pohyblivá úroková sazba bude vždy bez ohledu na délku Výnosového období stanovena dle referenční úrokové sazby PRIBOR, jenž představuje úrokovou sazbu v procentech p.a., uváděnou na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (popř. na jakékoli případné nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna, pokud nebude tato služba k dispozici) jako hodnota fixace úrokových sazeb prodeje českých korunových mezibankovních depozit na pražském trhu pro takové období (dále jako „**PRIBOR**“). Sazba PRIBOR bude shodná s délkou Výnosového období a vždy bude stanovena k prvnímu dni příslušného Výnosového období, přičemž Doplněk dluhopisového programu může stanovit, že pro některá Výnosová období bude sazba PRIBOR stanovena k datu emise Dluhopisů (takto stanovený pohyblivý úrokový výnos dále jen „**Pohyblivý úrokový výnos B**“). Např. v případě čtvrtletního výnosového období, které bude začínat od 1.1.2024 bude Pohyblivý úrokový výnos B stanoven ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.1.2024, v případě půlročního výnosového období, které bude počínat od 1.1.2024 bude Pohyblivý úrokový výnos B stanoven ve výši sazby 6M PRIBOR k 1.1.2024 a v případě ročního výnosového období, které bude počínat od 1.1.2024 bude Pohyblivý úrokový výnos B stanoven ve výši roční sazby PRIBOR k 1.1.2024. V případě použití Pohyblivého úrokového výnosu B, Výnosové období nebude delší než 1 rok. Případně-li počátek Výnosového období na sobotu, neděli či svátek, použije se sazba PRIBOR vyhlášená o nejbližším následujícím pracovním dni. Informace o sazbě PRIBOR a jejím vývoji, vč. minulých hodnot lze bezplatně nalézt na webové stránce České národní banky „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují sazbu PRIBOR. V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že se k takto stanovenému Pohyblivému úrokovému výnosu B přičte pevný úrokový výnos ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk 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 B a pevného úrokového výnosu. Celkový výnos Dluhopisu pro příslušné Výnosové období bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta www.ceere.cz v sekci "Dluhopisy" na počátku každého Výnosového období. V případě, že nebude možné určit v příslušný den z uvedené strany sazbu PRIBOR, použije se příslušná sazba PRIBOR zjištěná na výše uvedené straně v nejbližším předchozím pracovním dnu, v němž byla sazba PRIBOR takto zjištělná. V případě, že se sazbu PRIBOR nepodaří tímto způsobem stanovit, bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej Českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a příslušnou částku získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (tří) bank dle volby Agent pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

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 úrokový výnos ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos A (např. v případě čtvrtletních výnosových období začínajících ve dnech 1.1., 1.4., 1.7. a 1.10. daného roku bude Pohyblivý úrokový výnos A stanoven dle Míry inflace pro měsíc listopad, únor, květen, srpen) / Pohyblivý úrokový výnos A zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos A zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a., minimální celkový výnos Dluhopisu však [●] % p. a. a maximální celkový výnos Dluhopisu však [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos B ve výši [●] PRIBOR (např. v případě čtvrtletních výnosových období začínajících ve dnech 1.1., 1.4., 1.7. a 1.10. daného roku bude Pohyblivý úrokový výnos [vyjma [●] Výnosového období, u něhož bude Pohyblivý úrokový výnos stanoven dle sazby 3M PRIBOR k datu emise Dluhopisů] stanoven dle sazby 3M PRIBOR k 1.1., 1.4., 1.7. a 1.10.) / Pohyblivý úrokový výnos B ve výši [●] PRIBOR zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos B ve výši [●] PRIBOR zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a., minimální celkový výnos Dluhopisu však [●] % p. a. a maximální celkový výnos Dluhopisu však [●] % p. a.]

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

V kapitole 10, údaje o emitentovi, se mění čl. 10.13 písm. e) a nově zní:

Do Základního prospektu byly zařazeny informace o inflaci za rok 2022 a prognózy inflace pro rok 2023 a 2024 v kapitole 2.1.7. tohoto Základního prospektu. Tyto informace byly převzaty od Českého statistického úřadu (dostupné na stránkách Českého statistického úřadu: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny) a od ČNB z její prognózy – jaro 2023 (dostupné na stránkách ČNB: [Aktuální prognóza ČNB - Česká národní banka \(cnb.cz\)](https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=)). V kapitole 2.1.7 dále byla zařazena informace o směnném kursu České koruny vůči Euru. Informace byla převzata z článku ekonoma Lukáše Kovandy, (dostupné na: <https://www.kurzy.cz/zpravy/694543-koruna-poprve-od-rijna-2008-posiluje-pod-23-80-za-euro-navzdory-obavam-trhu-z-vystupnovani-valky/>) a údaje o vývoji hodnoty úrokové referenční sazby PRIBOR (dostupné na stránkách ČNB: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=>). 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.