

BHS REF FINANCE S.R.O.**DODATEK Č. 1****K****ZÁKLADNÍMU PROSPEKTU DLUHOPISŮ****Dluhopisový program****v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000,- CZK****s celkovou dobou trvání programu 10 let**

Tento dokument představuje dodatek č. 1 k základnímu prospektu (dále jen „**Dodatek základního prospektu**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti BHS REF Finance s.r.o. sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 11727349, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 353570 (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 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí deset (10) let. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2023 a je prvním dluhopisovým programem Emitenta.

Tento Dodatek základního prospektu byl vyhotoven dne 31.3.2025. Dodatek Základního prospektu byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 1.4.2025, č. j. 2025/038080/CNB/650, které nabylo právní moci dne 3.4.2025.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č. j. 2024/078406/CNB/650 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 29.6.2024 (dále jen „**Základní prospekt**“).

Pro účely veřejné nabídky je Základní prospekt (aktualizovaný formou dodatků a doplněný o Konečné podmínky příslušné Emise) platný do 28.6.2025.

Rozhodnutím o schválení tohoto Dodatku základního prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt ve znění tohoto Dodatku základního prospektu splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 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 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a Dluhopisy.

Tento Dodatek základního prospektu aktualizuje Základní prospekt ve smyslu čl. 23 Nařízení a je třeba jej číst vždy společně se Základním prospektem (a jeho případnými dalšími dodatky). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem ve znění tohoto Dodatku prospektu jako celkem, nežli učiní své investiční rozhodnutí, aby plně pochopili potenciální rizika a výnosy spojené s rozhodnutím investovat do Dluhopisů.

Pojmy nedefinované v tomto Dodatku základního prospektu mají význam, který jim je přiřazen v Prospektu.

Tento Dodatek byl v souladu s čl. 23 Nařízení uveřejněn shodným způsobem jako Prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.bhsreffinance.cz v sekci „Pro investory“.

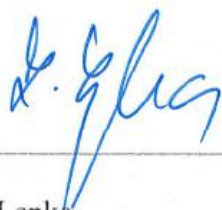
Investoři, kteří před uveřejněním Dodatku základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů a přede dnem právní moci rozhodnutí o schválení Dodatku základního prospektu jim Dluhopisy nebyly dosud dodány, jsou oprávněni odvolat svůj souhlas s koupí nebo upsáním Dluhopisů. Toto právo mohou investoři uplatnit u Společnosti ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění Dodatku prospektu (tj. do 14.4.2025).

1 Odpovědné osoby

1.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Dodatku základního prospektu

- a) Za údaje uvedené v tomto Dodatku základního prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost BHS REF Finance s.r.o. sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 11727349, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 353570, jejímž jménem jednají jednatele, pan Zdeněk Lepka a pan Pavel Borovička uvedení v čl. 8.8 Prospektu „*Správní, řídicí a dozorčí orgány*“.
- b) Emitent, jako osoba odpovědná za Dodatek základního prospektu, prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Prospektu v souladu se skutečností ke dni jeho vyhotovení a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Dne 31.3.2025, v Praze



Zdeněk Lepka

Funkce: jednatel



Ing. Pavel Borovička

Funkce: jednatel

2 Změny oproti údajům uvedeným v Základním prospektu

Tímto Dodatkem základního prospektu jsou v Prospektu měněny, doplněny nebo aktualizovány příslušné informace v návaznosti na změnu týkající se skupiny Emitenta, která nastala v období od data Prospektu do data Dodatku základního prospektu.

Uvedená změna spočívá v tom, že dne 5.3.2025 uzavřela mateřská společnost Emitenta BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643, sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1 smlouvu o převodu 100% podílu ve společnosti BHS Hamburk s.r.o., IČO: 08714754, sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 323851, na třetí osobu. Tento převod Emitent vyhodnotil jako významnou novou skutečnost ve smyslu čl. 23 Nařízení a považuje za vhodné údaj o změně v Prospektu zohlednit a doplnit údaje o skupině Emitenta. Mezi změnami je pro přehlednost zohledněno rovněž založení nové dceřiné společnosti Fondu, BHS REF SVR s.r.o., IČO: 22291563, sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, ač tuto změnu nelze považovat za významnou z hlediska čl. 23 Nařízení.

Nové údaje doplněné v důsledku shora uvedených změn jsou níže vyznačeny **červeně**, údaje vymazávané v důsledku uvedených skutečností jsou vyznačeny **červeně přeškrtnuté**.

Aktualizace údajů a informací v dalším textu dodržuje strukturování Prospektu na jednotlivé kapitoly, podkapitoly a části. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Prospektu nezměněny, v tomto Dodatku základního prospektu nejsou uvedeny.

- 2.1 Podkapitola 2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi, část b) Riziko spojené s nízkým zájmem o nemovitosti (tedy nízkou likviditou v případě prodeje a nízkou schopností pronájmu) nově zní:

Riziko spojené s nízkým zájmem o nemovitosti (tedy nízkou likviditou v případě prodeje a nízkou schopností pronájmu) je riziko přenesené na Emitenta prostřednictvím poskytnutí zápůjčky či úvěru, kdy platí, že prodej nemovitosti je složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Obdobně uvedené závěry platí pro sjednání dlouhodobého vhodného nájmu. Snížený zájem se standardně projevuje nutností dlouhodobé činnosti za účelem podpory prodeje, taková dlouhodobost navyšuje administrativní náklady prodeje na straně daných společností (dlužníků Emitenta). V krajním případě snížený zájem na straně poptávky může dojít až do fáze neprodejnosti (nemožnosti pronajmout) projektu, či jeho části (zejména v případě kombinace s jinými riziky). Vhodné načasování prodeje (či pronájmu), lokality, a rovněž správný odhadu tržní ceny vede ke zvýšení atraktivnosti a likvidity. V případě nízkého zájmu může být daný dlužník nucen ke snížení požadované prodejní či nájemní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované ceny může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci příslušného dlužníka Emitenta, a tedy i Emitenta. K datu Prospektu je obsazenost projektů následující BHS Orchard – 77,09%, BHS Oregon – 93,69%, BHS Hamburk – 100% (svůj podíl v projektu BHS Hamburk převedl Fond smlouvou ze dne 5.3.2025 na třetí osobu), Panattoni Park Bratislava North – 100% (první etapa), 74,09% druhé etapy (ve výstavbě) je zasmluvněno smlouvami o budoucí nájemní smlouvě. Ke shora popisované situaci s negativním dopadem v případě daných projektů nedošlo.

- 2.2 Podkapitola 2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi, část d) Riziko nedostatečnosti externího financování nově zní:

Riziko nedostatečnosti externího financování je riziko přenesené na Emitenta prostřednictvím poskytnutí zápůjčky či úvěru, kdy platí, že úspěšnost budoucí činnosti dlužníků může být závislá na zajištění dostatečného financování investičních aktivit. Zdrojem kapitálu pro dané společnosti může být převážně externí financování, včetně financování prostřednictvím Dluhopisů. Externí financování může být velmi drahé, případně zcela nedostupné. Problematická je nedostatečnost financování zejména v okamžiku naléhavé potřeby na pokrytí dříve neočekávaných nákladů (způsobené např. technologickými překážkami ve výstavbě, skokovým nárůstem cen apod.). K datu tohoto prospektu je společnost BHS Oregon House s.r.o. externě financována bankovním úvěrem ve výši jistiny 16.887.500 EUR (k datu 31.5.2024), společnost BHS Orchard s.r.o. externě financována bankovním úvěrem ve výši jistiny 30.709.125 EUR (k datu 31.5.2024), společnost BHS Hamburk s.r.o. externě financována bankovním úvěrem ve výši jistiny 11.647.569,39 EUR (k datu 31.5.2024) – svůj 100 % podíl ve společnosti BHS Hamburk s.r.o. převedl Fond smlouvou ze dne 5.3.2025 na třetí osobu, společnost Panattoni Park Bratislava North s.r.o. externě financována bankovním úvěrem ve výši jistiny 14.982.182,91 EUR (k datu 31.5.2024). Financování je řádně spláceno. Příslušné financování je blíže popsáno v čl. 8.11 tohoto Prospektu.

2.3 Podkapitola 2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi, část e) Riziko dalšího zadlužení nově zní:

Riziko dalšího zadlužení je riziko přenesené na Emitenta prostřednictvím poskytnutí zápůjčky či úvěru, kdy platí, že tyto společnosti budou pravděpodobně přijímat další závazky, a to např. formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů dlužníků spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat platební neschopnost daných dlužníků, případně i Emitenta. V případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování dlužníků Emitenta také roste riziko, že se tyto společnosti mohou dostat do prodlení s plněním svých dluhů vůči Emitentovi a ten případně do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. K datu tohoto prospektu má společnost BHS Oregon House s.r.o. dluh z bankovního financování ve výši jistiny 16.887.500 EUR (k datu 31.5.2024) s variabilním úrokem vázaným na sazbu EURIBOR, společnost BHS Orchard s.r.o. dluh z bankovního financování ve výši jistiny 30.709.125 EUR (k datu 31.5.2024) s variabilním úrokem vázaným na sazbu EURIBOR, společnost BHS Hamburk s.r.o. dluh z bankovního financování ve výši jistiny 11.647.569,39 EUR (k datu 31.5.2024) s variabilním úrokem vázaným na sazbu EURIBOR – **svůj 100 % podíl ve společnosti BHS Hamburk s.r.o. převedl Fond smlouvou ze dne 5.3.2025 na třetí osobu**, společnost Panattoni Park Bratislava North s.r.o. dluh z bankovního financování ve výši jistiny 14.982.182,91 EUR (k datu 31.5.2023) s variabilním úrokem vázaným na sazbu EURIBOR. Financování je řádně spláceno. Příslušné financování je blíže popsáno v čl. 8.11 tohoto Prospektu.

2.4 Podkapitola 8.4 Organizační struktura Emitenta nově zní:

8.4 Organizační struktura Emitenta

- a) Emitent má jediného společníka, a to společnost BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643, sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 21953 (dále jen „**Mateřská společnost**“ nebo „**Fond**“).
- b) Fond je fondem kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, založeným za účelem a s cílem podnikání, konkrétně pak v podobě setrvalého zhodnocování prostředků akcionářů prostřednictvím investic.
- c) Fond k datu tohoto Základního prospektu investuje prostřednictvím svých dceřiných společností, kterými jsou:
 - BHS Oregon House s.r.o. (Česká republika), vlastnictví 100 % podílu;
 - BHS Orchard s.r.o. (Česká republika), vlastnictví 100 % podílu;
 - ~~BHS Hamburk s.r.o. (Česká republika), vlastnictví 100 % podílu;~~
 - BHS RE IV s.r.o. (Česká republika), vlastnictví 100 % podílu;
 - BHS REF Polsko 1 s.r.o. (Česká republika), vlastnictví 100 % podílu;

- **BHS REF SVR s.r.o. (Česká republika), vlastnictví 100 % podílu.**
- d) Fond je při svých jednáních zastoupen investiční společností ve smyslu ustanovení § 7 ZISIF. Touto společností a jediným členem správní rady Fondu je společnost Versute investiční společnost, a.s., IČO: 08787131, sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24994 (dále jen „**Investiční společnost**“). Investiční společnost jedná za Fond prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce, kterým je Ing. Luděk Palata, nar. 9.12.1960, bytem Švédská 3282/6b, Smíchov, 150 00 Praha 5. Pověřený zmocněnec jedná za společnost ve všech záležitostech samostatně.

Schéma skupiny:

Versute investiční společnost, a.s.						
jediný člen správní rady						
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.						
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
BHS Oregon House s.r.o.	BHS Orchard s.r.o.	BHS Hamburk s.r.o.	BHS RE IV s.r.o.	BHS REF Polsko 1 s.r.o.	BHS REF Finance s.r.o. (Emitent)	BHS REF SVR s.r.o.
			75 %			
			Panattoni Park Bratislava North s.r.o.			

2.5 Z podkapitoly 8.5.2 Hlavní činnosti – konkrétní popis projektů skupiny Emitenta je vypuštěna část popisující projekt BHS Hamburk (tj. část 8.5.2.3), části 8.5.2.4 až 8.5.2.7 jsou nově přečíslovány na 8.5.2.3 až 8.5.2.6.

2.6 Podkapitola 8.6 Informace o trendech v části c) nově zní:

Ve vztahu ke konkrétním portfoliovým nemovitostem ve skupině Emitenta platí, že obsazenost je k datu Prospektu následující: BHS Hamburk obsazenost 100% (**svůj podíl v projektu BHS Hamburk Fond převedl smlouvou ze dne 5.3.2025 na třetí osobu**), první etapa Panattoni Park Bratislava North obsazenost 100%, BHS Orchard obsazenost z

77,09%, BHS Oregon obsazenost 93,69%. Obsazenost projektů se od roku 2020 vyvíjí následovně: k 31.12.2020 bylo z 56.754 m² volných celkem 4.926 m² pronajimatelné plochy v projektech skupiny Emitenta, k 31.12.2021 bylo z 56.754 m² volných celkem 6.432 m² pronajimatelné plochy, k datu 31.5.2023 bylo z 74.801 m² (nárůst o 18.047 m² z důvodu pronájmu první etapy Panattoni Park Bratislava North) volných celkem 7.370 m² pronajimatelné plochy. K datu Prospektu je z 74.801 m² volných celkem 8.740 m² pronajimatelné plochy.

2.7 V podkapitole 8.8 Správní, řídicí a dozorčí orgány je u obou jednatelů doplněno jejich angažmá ve společnosti BHS Hamburk s.r.o. tak, aby reflektovalo danou změnu:

Obchodní firma:	BHS Hamburk s.r.o.
IČO:	087 14 754
Angažmá:	člen statutárního orgánu
Činnost:	účelová společnost, jejímž prostřednictvím Fond koupil a držel drží kancelářskou budovu Hamburk Business Center (Plzeň) - svůj 100 % podíl v projektu BHS Hamburk Fond převedl smlouvou ze dne 5.3.2025 na třetí osobu, v této souvislosti bylo ukončeno rovněž angažmá jednatele ve společnosti

2.8 Podkapitola 8.11 Významné události pro hodnocení situace Emitenta, část b) nově zní:

Situaci Emitenta ovlivňují zejména jeho finanční vztahy s ostatními společnostmi v rámci skupiny Emitenta. Emitent poskytuje, a i nadále bude poskytovat, financování zejména Fondu a budoucím projektovým společnostem založeným Fondem (rovněž prostřednictvím Fondu). **Emitent upozorňuje, že Fond dne 5.3.2025 převedl svůj 100 % podíl ve společnosti BHS Hamburk s.r.o. na třetí osobu stojící mimo skupinu Emitenta. Transakce proběhla za běžných tržních podmínek a byla převodem podílu a platbou kupní ceny vypořádána k datu 5.3.2025. Z hlediska finančních vztahů je z hlediska Emitenta jako financující entity významné, že byla vypořádána rovněž vnitroskupinová zápůjčka Fondu společnosti BHS Hamburk s.r.o. poskytnutá dle smlouvy ze dne 15.6.2020.**