



PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dodatek č. 1

**Prospektu dluhopisů s pevným úrokovým výnosem
zajištěných ručením společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč
s možností navýšení až do 2.500.000.000 Kč
splatných v roce 2031**

Tento Dodatek č. 1 (**Dodatek**) aktualizuje a doplňuje prospekt pro dluhopisy vydávané v rámci emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO: 054 96 446, LEI: 315700IQN80JFRRV3L05, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947 (**Emitent**), schválený rozhodnutím České národní banky (**ČNB**) ze dne 24. února 2026, č. j. 2026/024173/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00029/CNB/653, které nabylo právní moci dne 24. února 2026 (**Prospekt**).

Prospekt, tento Dodatek jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta v sekci „Společnost“, podsekcí „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Tento Dodatek aktualizuje Prospekt ve smyslu článku 23 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, v platném znění (**Nařízení o prospektu**) a je třeba jej číst ve spojení s Prospektem.

Pojmy nedefinované v tomto Dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Prospektu.

Tento Dodatek byl vyhotoven dne 3. srpna 2026 a byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2026/139653/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00348/CNB/653 ze dne 4. srpna 2026, které nabylo právní moci dne 5. srpna 2026.

Investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním jakýchkoli Dluhopisů již před uveřejněním Dodatku Prospektu a kterým v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevily nebo byly zjištěny, nebyly Dluhopisy dosud dodány, jsou oprávněni ve lhůtě 3 pracovních dnů po uveřejnění tohoto dokumentu svůj souhlas odvolat – tato lhůta uplyne 10. srpna 2026; toto právo mohou investoři uplatnit stejným způsobem, jakým podali svoji objednávku k úpisu Dluhopisů.

Rozhodnutím o schválení Dodatku ČNB schvaluje tento Dodatek pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Dodatku ani jako podpora Emitenta, který tento Dodatek vyhotovuje, nebo Ručitele, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením Dodatku

negarantuje budoucí ziskovost Emitenta nebo Ručitele ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru nebo schopnost Ručitele poskytnout plnění z Ručení.

Tento Dodatek Prospektu není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v Prospektu, ale i na základě dodatků Prospektu.

I. ODPOVĚDNÉ OSOBY

1 Odpovědné osoby

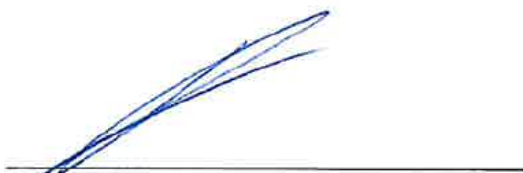
Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Dodatku, je Emitent - společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947.

2 Prohlášení odpovědné osoby

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto Dodatku v souladu se skutečností, a že v tomto Dodatku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Dodatku.

K datu tohoto Dodatku, v Praze

PASSERINVEST FINANCE, a.s.



Jméno: Radim Passer

Funkce: předseda představenstva

II. DŮVODY PRO VYHOTOVENÍ DODATKU

Důvodem pro vyhotovení tohoto Dodatku je reflektování zahrnutí (i) auditovaných účetních závěrek Emitenta a společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, IČO: 261 18 963, LEI: 315700D0PMGB0H807J53, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173 (**Ručitel**) za rok 2025, a (ii) zahrnutí jiných podstatných změn týkajících se Skupiny.

Z výše uvedeného důvodu jsou Dodatkem doplněny a aktualizovány některé informace uvedené v následujících částech a kapitolách Prospektu:

1. Kapitola I. (*Shrnutí*);
2. Kapitola III. (*Údaje začleněné odkazem*);
3. Kapitola V. (*Upisování a prodej*);
4. Kapitola VIII. (*Důvody nabídky a použití výnosů*);
5. Kapitola IX. (*Informace o Emitentovi a Skupině*); a
6. Kapitola XII. (*Informace o Ručiteli*).

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování a označení jednotlivých kapitol v Prospektu.

III. ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V PROSPEKTU

1. Změny provedené v kapitole I. (Shrnutí) Prospektu

- (a) Obsah části *Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?* podkapitoly 2 (*Klíčové informace o Emitentovi*) v kapitole I. (Shrnutí) na straně 8 až 9 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„Základní finanční údaje z neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 a za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 a z auditovaných účetních závěrek Emitenta sestavených na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 jsou uvedeny níže, a to v celých tis. Kč:“

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (vybrané údaje)

	<u>31.12.2025</u>	31.12.2024	31.12.2023	30.6.2025	30.6.2024
Provozní výsledek hospodaření	<u>-1.181</u>	-906	-967	-565	-502

ROZVAHA (vybrané údaje)

	<u>31.12.2025</u>	31.12.2024	31.12.2023	30.6.2025
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	<u>4.269.111</u>	4.028.488	2.474.788	4.140.509

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (vybrané údaje)

	<u>1.1.2025- 31.12.2025</u>	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	<u>-10.626</u>	-9.607	-8.642	-10.606	88.190
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	<u>-50.407</u>	-1.493.769	809.870	-16.712	-343.557
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	<u>66.418</u>	1.055.479	-319.274	4.039	-87.419

- (b) Obsah části *Je za cenné papíry poskytnuta záruka?* podkapitoly 3 (*Klíčové informace o Dluhopisech*) v kapitole I. (Shrnutí) na straně 11 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele sestavené na základě českých účetních standardů za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 a za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 a z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele

sestavené na základě českých účetních standardů [za období končící k 31.12.2025](#), za období končící k 31.12.2024 a za období končící k 31.12.2023 a, a to v celých tis. Kč:

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(vybrané údaje)

	31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
Provozní výsledek hospodaření	366.859	487.880	568.990	234.044	248.091

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA
(vybrané údaje)

	31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 30.6.2025
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	20.268.200	20.241.890	15.519.155	19.827.371

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(vybrané údaje)

	1.1.2025- 31.12.2025	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	614.738	439.906	432.515	201.758	156.729
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-926.817	235.451	-1.834.247	-98.579	-276.023
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-237.470	489.132	-86.874	-446.535	-333.040

2. Změny provedené v kapitole III. (Údaje začleněné odkazem) Prospektu

Obsah kapitoly III. (Údaje začleněné odkazem) na straně 34 Prospektu se v plném rozsahu nahrazuje následujícím zněním:

Na internetové stránce Emitenta v sekci „Společnost“, podsekci „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz jsou umístěny následující dokumenty, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem.

Části dokumentů zmíněných níže, které nebyly do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné části tohoto Prospektu.

Informace	Dokument a odkaz	Strana
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2025, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2025 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2026/07/PASSERINVEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-vyrocn-zprava-2025.pdf	Strany 89-92 – zpráva Auditora Strany 95-131 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2025
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2026/04/PASSERINVEST-FINANCE-a.s.-%E2%80%93-Vyrocn-zprava-2025-XHTML.xhtml	Dokument je zveřejněn ve formátu XHTML, který neobsahuje číslování stran. Pro účely tohoto Prospektu jsou odkazem zahrnuty pouze zpráva auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 31.12.2025.
Neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2025 PASSERINVEST-GROUP-a.s.-konsolidovana-UZ-k-30.6.2025-1.pdf	Strany 1-37 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2024 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2025/06/PASSERINVEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-vyrocn-zprava-2024.pdf	Strany 75-78 – zpráva Auditora Strany 79-118 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2023 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2024/06/PASSERINVEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-vyrocn-zprava-2023.pdf	Strany 55-58 – zpráva Auditora Strany 59-98 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za

	VEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-vyrocní-zprava-2023.pdf	období končící k 31.12.2023
Neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Pololetní zpráva Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2025/09/PASSERIN-VEST-FINANCE-a.s.-pololetni-UZ-k-30.6.2025.pdf	Strany 34-59 – účetní závěrka Emitenta za období 1.1.2025 do 30.6.2025
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2025/05/PASSERIN-VEST-FINANCE-a.s.-%E2%80%93-Vyrocní-zprava-2024-XHTML.xhtml	Dokument je zveřejněn ve formátu XHTML, který neobsahuje číslování stran. Pro účely tohoto Prospektu jsou odkazem zahrnuty pouze zpráva auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024.
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/PASSERINVEST%20FINANCE,%20a.s.%E2%80%93-Vyrocní%20zprava%202023%20(XHTML).xhtml	Dokument je zveřejněn ve formátu XHTML, který neobsahuje číslování stran. Pro účely tohoto Prospektu jsou odkazem zahrnuty pouze zpráva auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

3. Změny provedené v kapitole V. (*Upisování a prodej*) Prospektu

- (a) Sedmý odstavec podkapitoly 1 (*Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování*) kapitoly V. (*Upisování a prodej*) na straně 39 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„V příslušný den vypořádání podle smlouvy o úpisu (**Smlouva o úpisu**) budou Dluhopisy upsány ~~bud~~ jako Další dluhopisy ~~nebo jako Vyměňované dluhopisy~~ (jak je tento pojem definován jsou tyto pojmy definovány níže), a to Vedoucími spolumanažery ~~(v případě Dalších dluhopisů) nebo Spolumanažery pro výměnu (v případě Vyměňovaných dluhopisů).~~“

- (b) Obsah odstavce 1.2 (*Vyměňované dluhopisy*) podkapitoly 1 (*Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování*) kapitoly V. (*Upisování a prodej*) na straně 40 Prospektu se v plném rozsahu odstraňuje a není nahrazen žádným novým zněním.
- (c) Pátý odstavec v podkapitole 3 (*Přijetí k obchodování*) kapitoly V. (*Upisování a prodej*) na straně 44 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„K ~~datu tohoto Prospektu~~ 30.6.2026 jsou na regulovaném trhu ~~již~~ přijaty k obchodování Dluhopisy a následující cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy:

- (a) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003544371, název dluhopisů PSG VAR/29, datum emise 15.11.2022, den konečné splatnosti 31.3.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 18.684.000 EUR, s pohyblivým úrokovým výnosem; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13.9.2022, které nabylo právní moci dne 14.9.2022, a
- ~~(b) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003549214, název dluhopisů PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, den konečné splatnosti 31.3.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 729.210.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 % p.a.; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 15.3.2023, a~~
- (b) zaknihované dluhopisy CZ0003567042, název dluhopisů PSG 6,85/29, datum emise 6.12.2024, den konečné splatnosti 31.12.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 1.000.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % p.a.; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2024/124692/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00256/CNB/653 ze dne 4.11.2024, které nabylo právní moci dne 5.11.2024.

4. Změny provedené v kapitole VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) Prospektu

- (a) První odstavec kapitoly VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) na straně 76 Prospektu se v plném rozsahu odstraňuje a není nahrazen žádným novým zněním.
- (b) Čtvrtý a pátý odstavec kapitoly VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) na straně 77 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„K datu vyhotovení tohoto ~~Prospektu~~ Dodatku je obecným záměrem Skupiny využít finanční prostředky získané z Emise, mimo jiné, k investičním výdajům spojeným s udržitelností a dalšími hodnotami uznávanými Skupinou při jejím rozhodování, kladoucím důraz na základní ESG (z anglického Environmental, Social and Corporate Governance, tj. politika environmentální, společenské a korporátní odpovědnosti) cíle Skupiny. Skupina takto plánuje investovat do výstavby budov šetrných k životnímu prostředí a rekonstrukcí pořízených budov s cílem zlepšení dopadu jejich provozu na životní prostředí. Skupina předpokládá certifikování budov podle mezinárodně uznávané certifikace BREEAM či LEED¹, případně obdobným certifikačním systémem. K datu vyhotovení tohoto Dodatku disponuje Skupina certifikacemi BREEAM In-Use pro Budovu A, Filadelfie a Gamma a certifikacemi BREEAM New Construction pro Budovu G a Delta. Pro budovy ve výstavbě (Hila, Orion) a další budovy portfolia jsou certifikace LEED, resp. BREEAM, v přípravě. V roce 2025 získala lokalita Brumlovka certifikaci Fitwel® s nejvyšším možným hodnocením tří hvězd.~~Certifikací BREEAM historicky získalo několik budov v oblasti tzv. Brumlovky na Praze 4.~~

Skupina se ~~v současné době~~ intenzivně věnuje naplnění komplexní strategie udržitelnosti pro oblasti E, S a G, která je v souladu s obchodní strategií a hodnotami Skupiny. V rámci implementace ESG strategie byly deklarovány konkrétní cíle, mezi které, mimo jiné, patří snížení energetické intenzity budov o 25 % (k roku ~~2025~~2024 již sníženo o 23 %) a uhlíkové stopy (Scope 1, 2, 3, ~~13~~) o 40 % (k roku ~~2025~~2024 již sníženo o ~~19~~18 %) do roku 2030 ve srovnání s rokem 2021, ~~získání certifikací udržitelnosti pro všechny nevýrobní budovy ve vlastnictví Skupiny (aktuálně 5/13)~~, rozvíjení partnerských vztahů s místními komunitami a podpora místního rozvoje. Skupina rovněž provedla hodnocení svých ekonomických činností dle nařízení EU o taxonomii (Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2020/852), jehož výsledkem je, že 94,8 % obrátu (pro účely EU taxonomie bylo způsobilých 100 % činností) a 77,6 % kapitálových výdajů (pro účely EU taxonomie bylo způsobilých 78 % činností) Skupiny bylo klasifikováno jako souladné s EU taxonomií (přičemž pouze 5,2 % obrátu a 0,4 % kapitálových výdajů nejsou v souladu s EU taxonomií) v rámci ekonomické činnosti CCM 7.7. (Pořizování a vlastnictví budov).²~~Společnost se také připravuje na taxonomii EU, která se týká udržitelných činností firmy a jejich klasifikaci, zda jsou činnosti firmy s laděné s pravidly taxonomie a mohou tak být považovány za environmentálně udržitelné.“~~

¹ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) je mezinárodní certifikační systém zaměřený na hodnocení udržitelnosti budov v celém jejich životním cyklu – od návrhu a výstavby až po provoz. Sleduje zejména oblasti energetické účinnosti, hospodaření s vodou, kvalitu vnitřního prostředí, volbu materiálů, dopravu a lokální dopady stavby. Certifikace LEED je založena na bodovém systému, který umožňuje objektivně porovnat úroveň environmentálního a provozního výkonu jednotlivých budov.

² Veškeré informace uvedené v tomto odstavci vychází z Nefinančního reportu Skupiny za rok 2025 dostupného na webových stránkách: https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2026/07/Nefinancni_report_2025.pdf

5. Změny provedené v kapitole IX. (Informace o Emitentovi a Skupině) Prospektu

- (a) Obsah bodu 2.1 (*Historie, vývoj a současná činnost Emitenta*) kapitoly IX. (*Informace o Emitentovi a Skupině*) na straně 79 až 81 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„Předmětem podnikání Emitenta zapsaným k datu vyhotovení tohoto ~~Dodatku~~Prospektu v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a zajištění financování výstavby, koupě a/nebo prodeje developerských projektů členů koncernu. Emitent je tak společností účelově založenou k získávání externího financování, a to např. emisemi dluhopisů, úvěry od bank či nebankovních institucí, private equity atp., přičemž Emitent takto získané prostředky dále poskytuje formou zápůjčky, úvěru, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny k financování jejich činnosti. Bližší informace o poskytnutých zápůjčkách ze strany Emitenta jsou uvedeny v podkapitole 12 (*Významné smlouvy Emitenta*) tohoto Prospektu. Emitent takto k datu vyhotovení tohoto ~~Dodatku~~Prospektu přijal úvěr a realizoval emise dluhopisů, výnosy z nichž byly (téměř výlučně s výjimkou pokrytí transakčních nákladů) využity k účelu popsánému v předchozí větě:

- (a) listinné dluhopisy ISIN CZ0003533770, název dluhopisů PSG 4,00/28, datum emise 17.8.2021, den konečné splatnosti 17.8.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 10.000.000 EUR, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami,
- (b) listinné dluhopisy ISIN CZ0003534141, název dluhopisů PSG II 4,00/28, datum emise 24.8.2021, den konečné splatnosti 31.12.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 385.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami,
- (c) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003544371, název dluhopisů PSG VAR/29, datum emise 15.11.2022, den konečné splatnosti 31.3.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 18.684.000 EUR, s pohyblivým úrokovým výnosem; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13.9.2022, které nabylo právní moci dne 14.9.2022,
- (d) listinné dluhopisy ISIN CZ0003547259, název dluhopisů PSG VAR/27, datum emise 4.1.2023, den konečné splatnosti 30.6.2027, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 6.500.000 EUR, s pohyblivým úrokovým výnosem; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami,
- (e) listinné dluhopisy ISIN CZ0003548166, název dluhopisů PSG 4,00/30, datum emise 31.1.2023, den konečné splatnosti 31.1.2030, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 40.000.000 EUR, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami,
- ~~(f) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003549214, název dluhopisů PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, den konečné splatnosti 31.3.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 729.210.000 CZK, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 % p.a.; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného~~

~~rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 15.3.2023,~~

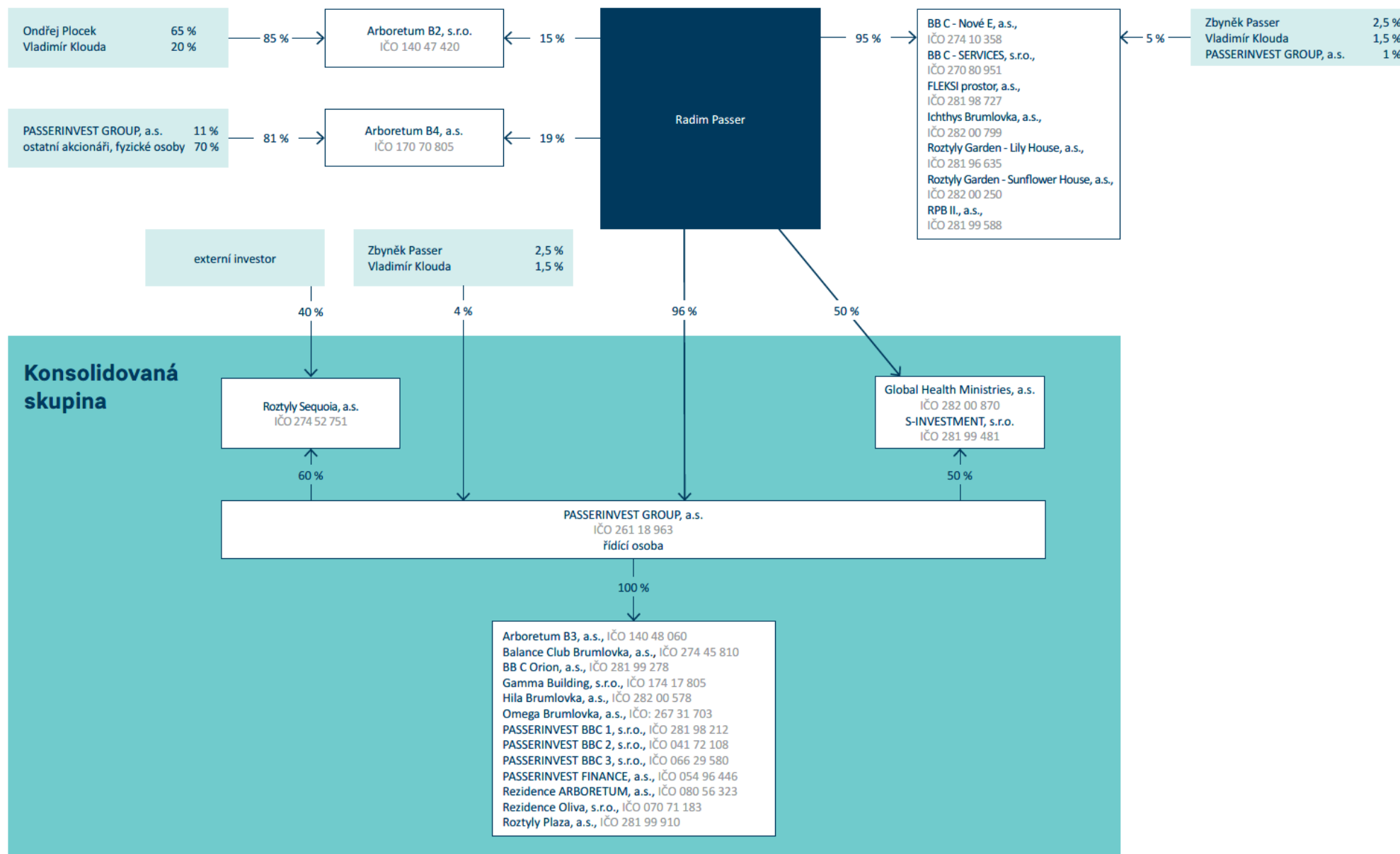
- (f) zaknihované dluhopisy CZ0003567042, název dluhopisů PSG 6,85/29, datum emise 6.12.2024, den konečné splatnosti 31.12.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 1.000.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % p.a.; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2024/124692/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00256/CNB/653 ze dne 4.11.2024, které nabylo právní moci dne 5.11.2024,
- (g) Dluhopisy s tím, že k 30.6.2026 byly externími investory upsány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 2.339.240.000 Kč, a
- (h) listinné dluhopisy ISIN CZ0003582124, název dluhopisů PSG 8,00/31, datum emise 31.3.2026, den konečné splatnosti 31.3.2031, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 500.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami.
~~úvěr dle úvěrové smlouvy ze dne 16.5.2024, v celkové částce jistiny 500.000.000 Kč, datem konečné splatnosti je den zápočtu jistiny vůči emisi dluhopisů se splatností 5 let s plánovaným datem emise 31.3.2026, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a.~~

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti, kdy Emitent nijak nesoutěží o možnost poskytnutí financování jiným subjektům ze Skupiny. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí prakticky výhradně v rámci Skupiny, a není tedy účastníkem vnějšího trhu.“

- (b) Organigram znázorňující vztahy ovládání ve Skupině v podkapitole 2 (*Organizační struktura Skupiny*) kapitoly IX. (*Informace o Emitentovi a Skupině*) na straně 93 Prospektu se v plném rozsahu nahrazuje následujícím organigramem ke dni 17.3.2026:

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 17. 3. 2026



- (a) Podkapitola 12 (*Významné smlouvy Emitenta*) kapitoly IX. (*Informace o Emitentovi a Skupině*) na straně 102 až 103 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržený a zvýrazněný modře:

„Emitent prohlašuje, že si není vědom, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, existence žádných významných smluv, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů, s výjimkou následujících smluv o zápůjčce uzavřených mezi Emitentem, jako zapůjčitelem, a některými společnostmi Skupiny, jako vydlužiteli a spřízněnými stranami:“

No.	Dlužník	Datum uzavření smlouvy	Datum splatnosti	Jistina k 31.12.2025 <u>30.6.2026</u>	Úvěrový rámec	Úrok p.a.
1	Ručitel	8.1.2024	31.12.2028	1.195.000.000 <u>2.250.000.000</u> Kč	3.000.000.000 Kč	6,40 %
2	Roztyly Plaza, a.s.	14.9.2020	31.12.2028	808 <u>834</u> .000.000 Kč	1.200.000.000 Kč	6,40 %
3	Omega Brumlovka, a.s.	25.4.2022	31.12.2028	634 <u>664</u> .000.000 Kč	1.000.000.000 Kč	6,40 %
4	Hila Brumlovka, a.s.	14.6.2018	31.12.2028	554 <u>845</u> .000.000 Kč	1.000.000.000 Kč	6,40 %
5	Hila Brumlovka, a.s.	30.5.2024	31.12.2028	411.788.671 <u>500.000.000</u> Kč	500.000.000 Kč	8,00 %
6	Rezidence ARBORETUM, a.s.	12.12.2019	31.12.2028	390 <u>417</u> .000.000 Kč	700.000.000 Kč	6,40 %
7	BB C Orion, a.s.	21.3.2025	31.12.2028	388 <u>523</u> .000.000 Kč	800.000.000 Kč	6,40 %
8	Arboretum B3, a.s.	8.12.2021	31.12.2028	24 <u>24</u> .000.000 Kč	100.000.000 Kč	6,40 %

6. Změny provedené v kapitole XII. (Informace o Ručiteli) Prospektu

- (a) Čtvrtý odstavec v podkapitole 1 (Základní údaje) kapitoly XII. (Informace o Ručiteli) na straně 104 Prospektu se doplňuje následujícím zněním, přičemž nově vložený text je podtržen a zvýrazněný modře:

„V průběhu druhé poloviny roku 2024 byla rozšířena Konsolidovaná skupina z původních 9 na 17 společností, kdy došlo k nákupům podílů jednotlivých společností od dosavadních akcionářů – fyzických osob. Jednalo se zejména o nákup podílů a akcií 6 jednoúčelových společností, které mají jako hlavní aktivum jednu dokončenou administrativní budovu, dále pak developerské projekty nových budov ve výstavbě nebo v pokročilém stadiu investiční přípravy a schvalovacího procesu. Konkrétně se jednalo o tyto společnosti a projekty: (i) společnost Roztyly Plaza, a.s. a budova Roztyly Plaza; (ii) společnost Office Park Roztyly, a.s. a budova Sequoia; (iii) společnost Omega Brumlovka, a.s. a budova Omega, přičemž ke dni 17.3.2026 došlo k převodu zbývajících 9 % akcií na Ručitele, který se tak stal jediným akcionářem společnosti; (iv) společnost Hila Brumlovka, a.s. (původně PST - Project A, a.s.) a budova Hila; (v) společnost Arboretum B3, a.s. a budova B3; (vi) společnost BB C Orion, a.s. a budova Orion. Dále se jednalo o nákup 50 % akcií společnosti Global Health Ministries, a.s. a ke konci roku 2024 došlo k prodeji 40 % akcií společnosti Roztyly Sequoia, a.s. externímu investorovi společnosti GEMO HOLDING, a.s.“

- (b) Písm. (a) podkapitoly 17 (Významné smlouvy Ručitele) kapitoly XII. (Informace o Ručiteli) na straně 114 až 115 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržen a zvýrazněný modře:

„(a) následujících smluv o zápůjčce uzavřených mezi Ručitelem, jako zapůjčitelem, a některými společnostmi Skupiny, jako vydlužiteli a spřízněnými stranami:“

No.	Dlužník	Datum uzavření smlouvy	Datum splatnosti	Jistina k 31.12.2025 <u>30.6.2026</u>	Úvěrový rámec	Úrok p.a.
1	BB C - SERVICES, s.r.o.	1.1.2015	31.12.2034	180.000.000 Kč	300.000.000 Kč	6,60 %
2	RPB II., a.s.	15.12.2025	31.12.2034	115.000.000 Kč	200.000.000 Kč	0,00 %
3	Gamma Building, s.r.o.	1.9.2022	31.12.2034	4.593.818 EUR	5.000.000 EUR	6,60 %
4	FLEKSI prostor, a.s.	18.3.2021	31.12.2034	68.000.000 Kč	300.000.000 Kč	0,00 %
5	Gamma Building, s.r.o.	6.9.2022	31.12.2034	64.087.984 Kč	100.000.000 Kč	6,60 %
6	Global Health Ministries, a.s.	17.12.2024	31.12.2034	25.000.000 Kč	50.000.000 Kč	0,00 %
7	Ichthys Brumlovka, a.s.	1.1.2015	31.12.2034	23.000.000 Kč	30.000.000 Kč	0,00 %
8	S-INVESTMENT, s.r.o.	4.2.2022	31.12.2034	15.000 <u>500</u> .000 Kč	30.000.000 Kč	0,00 %
9	BB C - Nové E, a.s.	23.7.2018	31.12.2034	7.000.000 Kč	10.000.000 Kč	0,00 %
10	Arboretum B4, a.s.	21.6.2022	31.12.2034	2.000.000 Kč	10.000.000 Kč	6,60 %

- (c) Obsah písm. (b) podkapitoly 17 (Významné smlouvy Ručitele) kapitoly XII. (Informace o Ručiteli) na straně 115 Prospektu se nahrazuje následujícím zněním, přičemž odstraněný text je přeškrtnutý a zvýrazněný červeně a nově vložený text je podtržen a zvýrazněný modře:

- (b) „ručitelských prohlášení Ručitele, vydaných k zajištění dluhů:

- (i) z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003533770, název dluhopisů PSG 4,00/28, datum emise 17.8.2021, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 10.000.000 EUR, den konečné splatnosti 17.8.2028, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (ii) z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003534141, název dluhopisů PSG II 4,00/28, datum emise 24.8.2021, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 385.000.000 Kč, den konečné splatnosti 31.12.2028, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (iii) ze zaknihovaných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003544371, název dluhopisů PSG VAR/29, datum emise 15.11.2022, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 50.000.000 EUR, den konečné splatnosti 31.3.2029, s limitem ručení ve výši 175 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (iv) z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003547259, název dluhopisů PSG VAR/27, datum emise 4.1.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 6.500.000 EUR, den konečné splatnosti 30.6.2027, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (v) z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003548166, název dluhopisů PSG 4,00/30, datum emise 31.1.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 40.000.000 EUR, den konečné splatnosti 31.1.2030, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- ~~(vi) ze zaknihovaných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003549214, název dluhopisů PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 750.000.000 CZK, den konečné splatnosti 31.3.2028, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,~~
- (vi) ze zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003567042, název dluhopisů PSG 6,85/29, datum emise 6.12.2024, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 1.000.000.000 Kč, den konečné splatnosti 31.12.2029, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (vii) z Dluhopisů, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory k 30.6.2026 ve výši 2.339.240.000 Kč, a
- (viii) z listinných dluhopisů ISIN CZ0003582124, název dluhopisů PSG 8,00/31, datum emise 31.3.2026, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 500.000.000 Kč, den konečné splatnosti 31.3.2031, s limitem ručení 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů ~~ze smlouvy o úvěru ze dne 16. května 2024, v celkové částce jistiny 500.000.000 Kč, datem konečné splatnosti je den započten jistiny vůči emisi dluhopisů se splatností 5 let s plánovaným datem emise 31. března 2026, s limitem ručení 875.000.000.“~~

EMITENT

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4
Česká republika

RUČITEL

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4
Česká republika

ARANŽÉŘI

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4
Česká republika

VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI EMISE A SPOLUMANAŽEŘI PRO VÝMĚNU

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

Komerční banka, a.s.

Na Příkopě 969/33
114 07 Praha 1
Česká republika

Raiffeisenbank a.s.

Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4
Česká republika

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Dentons Europe CS LLP, organizační složka

V celnici 1034/6, Nové Město
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11
100 00 Praha 10
Česká republika