

Označení Emitenta: **BizPartner Garant 4 s.r.o.**, se sídlem Chudenická 1059/30, Praha, 102 00, IČO: 23618744, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka C 429877
LEI identifikátor: 315700XHU2G1PUQGE059
(dále jen „Emitent“).

Emitent je společnost působící v oblasti realitního developmentu a obchodu s nemovitostmi.

Kontaktní údaje Emitenta: Odpovědná osoba: Ing. Martin Fodor
E-mail: info@bizpartnergroup.com
IBAN: CZ70 2010 0000 0027 0329 6388

Název Dluhopisů: **BizPartner Garant EU5/8,5/2**
(dále jednotlivě jen „Dluhopis“ a společně „Dluhopisy“)

ISIN: **CZ0003576217**

Označení a druh Dluhopisu: Zajištěný Dluhopis podle ustanovení § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“).
Dluhopisy budou vydány v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o dluhopisech a zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o CP“). Jakákoliv práva a závazky vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právním řádem České republiky.

Forma a podoba Dluhopisů: **Dluhopisy na jméno v listinné podobě**

Měna, ve které budou dluhopisy vydány: **Eur**

Nejvyšší nominální částka hodnoty vydaných dluhopisů: **990 000 Eur** (slovem: „devět set devadesát tisíc eur“)

Nominální hodnota jednoho dluhopisu: **5 000 Eur** (slovem: „pět tisíc eur“)

Počet kusů Dluhopisů: **198 ks** (slovem: „sto devadesát osm kusů“), číslování dluhopisů: 1 až 198

Emisní kurz Dluhopisů: 100% jmenovité hodnoty Dluhopisů

Rozhodnutí o vydání Dluhopisů: Emise Dluhopisů byla schválena jednatelem společnosti

Datum emise Dluhopisů: 28. 08. 2025

Datum zahájení vydávání Dluhopisů majitelům Dluhopisů: 28. 08. 2025

Předpokládaná lhůta vydávání Dluhopisů: Předpokládaná lhůta vydávání Dluhopisů majitelům Dluhopisů je od 28. 08. 2025 do 30. 11. 2025.

Způsob vydávání Dluhopisů: Dluhopisy budou vydány na základě veřejné nabídky cenných papírů v České republice určené pro fyzické i právnické osoby, s celkovou protihodnotou v Unii nižší než 1 000 000,00 EUR, proto se na tuto veřejnou nabídku v souladu s čl. 1 odst. 3

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2007/71/ES, nevztahuje povinnost zveřejnit prospekt.

Dluhopisy budou vydány pouze těm upisovatelům, kteří se s Emitentem dohodnou a uhradí celý emisní kurz. Emitent uzavře s každým z upisovatelů Dluhopisů smlouvu o úpisu Dluhopisů, jejímž předmětem budou práva a povinnosti emitenta při vydání Dluhopisů a práva a povinnosti upisovatele upsat Dluhopisy a platební podmínky úhrady emisního kurzu Dluhopisů.

Emitent si vyhrazuje právo ukončit veřejnou nabídku Dluhopisů i před uplynutím lhůty pro vydávání Dluhopisů, a to v případě, že bude upsána celá maximální částka jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů. Pokud v době vydávání Dluhopisů nebude upsána celá maximální částka jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů, emitent si vyhrazuje právo

- (I) nabídku prodloužit do 31. 01. 2026
- (II) nabídku ukončit.

Předání listinného Dluhopisu majiteli Dluhopisu se uskuteční do 10 pracovních dnů ode dne připsání emisního kurzu Dluhopisu na účet Emitenta, a to (a) osobně, tj. předání Dluhopisů do rukou majitele Dluhopisu na základě předávacího protokolu, nebo (b) prostřednictvím pošty.

Emitent vede seznam vlastníků dluhopisů.

**Účel použití peněžních prostředků
získaných vydáním Dluhopisů:**

Peněžní prostředky získané emisí Dluhopisů budou Emitentem použity především na financování výstavby developerských projektů a nákupu nemovitostí společnostmi ze skupiny BizPartner. Jejich využití bude v souladu s obchodní činností a plánovanou strategií Emitenta.

**Výše výnosu a způsob
určení výnosu Dluhopisů:**

Výnos z Dluhopisu je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a. z jmenovité hodnoty Dluhopisu (dále jen „Úroková sazba“). Majitel Dluhopisu má nárok na výnos z Dluhopisu za období od dne vydání listinného Dluhopisu majiteli Dluhopisu do splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu.

**Způsob výplaty jmenovité hodnoty
a výnosu z Dluhopisu, platební místo:**

Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisu a jmenovitou hodnotu Dluhopisu na bankovní účet majitele Dluhopisu. **Platebním místem je sídlo Emitenta.**

Termín výplaty výnosů Dluhopisu:

Měsíčně, vždy k 15. dni následujícího měsíce. Emitent se zavazuje vyplácet výnos Dluhopisu nejpozději k termínu splatnosti bezhotovostním převodem na bankovní účet majitele Dluhopisu, který je považován za majitele Dluhopisu k poslednímu dni daného výplatního období ve smyslu těchto emisních podmínek. Za majitele Dluhopisu se pro účely vzniku nároku na výplatu výnosu Dluhopisů považuje ten, komu Emitent vydal Dluhopis v souladu s těmito emisními podmínkami (první majitel Dluhopisu), nebo v případě jeho dalšího převodu ten, kdo písemně, minimálně 7 dní před uplynutím daného výplatního období, prokázal Emitentovi jeho nabytí v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy. Majitel Dluhopisu je povinen písemně oznámit Emitentovi číslo účtu ve formátu IBAN, na který má být výnos Dluhopisu vyplácen.

Pokud termín splatnosti výnosu Dluhopisu připadne na svátek nebo den pracovního klidu, za termín splatnosti se považuje nejbližší následující pracovní den, přičemž majitel Dluhopisu nemá nárok na úrok ani jakékoliv jiné plnění za takovýto posun v provedení úhrady.

Termín splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu:

2 roky od data emise Dluhopisu (tj. do 31. 08. 2027), po uvedeném termínu se Dluhopisy nebudou úročit, tj. majiteli Dluhopisu po uvedeném termínu již nepřísluší výnos Dluhopisu. Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu jednorázově nejpozději k termínu splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu bezhotovostním převodem na bankovní účet majitele Dluhopisu, který je považován za majitele Dluhopisu k termínu splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu ve smyslu těchto emisních podmínek. Za majitele Dluhopisu se pro účely vzniku nároku na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu považuje ten, komu Emitent vydal Dluhopis v souladu s těmito emisními podmínkami (první majitel Dluhopisu), nebo v případě jeho dalšího převodu ten, kdo písemně, minimálně 7 dní před uplynutím splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu, prokázal Emitentovi jeho nabytí v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy. Majitel Dluhopisu je povinen písemně oznámit Emitentovi číslo účtu ve formátu IBAN, na který má být jmenovitá hodnota Dluhopisu vyplacena.

Prohlášení Emitenta:

Emitent prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu Dluhopisu majiteli Dluhopisu a že údaje uvedené v těchto emisních podmínkách jsou úplné, pravdivé a jsou v souladu s náležitostmi Dluhopisů podle ust. § 6 Zákona o Dluhopisech (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech).

Závazek Emitenta:

Emitent se zavazuje splatit majiteli Dluhopisu jmenovitou hodnotu Dluhopisu k datu splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu a vyplácet výnos Dluhopisu v termínech výplaty výnosů z Dluhopisů stanovených těmito emisními podmínkami.

Převoditelnost:

Majitel Dluhopisu je oprávněn převést Dluhopis na jakoukoli třetí osobu, a to indosováním Dluhopisu a předáním Dluhopisu novému majiteli Dluhopisu. Dluhopisy jsou převoditelné bez omezení. Původní majitel Dluhopisu je povinen bezodkladně, nejpozději do 5 pracovních dnů od indosování a předání Dluhopisu, písemně oznámit Emitentovi převod Dluhopisu na nového majitele a uvést údaje nového majitele Dluhopisu uvedené v indosu. Nový majitel Dluhopisu je povinen nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne nabytí Dluhopisu oznámit Emitentovi svůj bankovní účet ve formátu IBAN a své kontaktní údaje. Pokud původní majitel Dluhopisu nesplní svou povinnost oznámit Emitentovi převod Dluhopisu na nového majitele, je nový majitel Dluhopisu povinen v lhůtě pro oznámení svého účtu ve formátu IBAN a svých kontaktních údajů zároveň Emitentovi převod Dluhopisu prokázat.

Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu:

Emitent si vyhrazuje možnost předčasného splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (dále jen „Předčasné splacení“) za následujících podmínek:

1. K Předčasnému splacení může dojít kdykoli až do data splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů.
2. Využití možnosti Předčasného splacení Emitent oznámí majiteli Dluhopisu nejméně 5 dní před dnem jeho Předčasného splacení, a to zasláním oznámení na e-mailovou adresu nebo poštovní adresu majitele Dluhopisu.
3. Termín předčasné splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů nastane v den, který Emitent určí v oznámení podle bodu 2 (dále jen „Termín předčasné splatnosti“).

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Název Dluhopisů: BizPartner Garant EU5/8,5/2

4. V případě, že Emitent využije možnosti předčasného splacení v Termínu předčasné splatnosti, vyplatí 100 % z jmenovité hodnoty Dluhopisů a poměrnou část výnosu Dluhopisů určenou způsobem podle odstavce „Termín výplaty výnosu Dluhopisu a Termín splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu“ těchto emisních podmínek.
5. Dluhopisy se po jejich předčasném splacení nebudou dále úročit, tj. majiteli Dluhopisu po uvedeném termínu již nepřísluší výnos Dluhopisu.
6. Majitel Dluhopisu je povinen odevzdat Emitentovi Dluhopis po jeho předčasném splacení, a to nejpozději ve lhůtě 15 dnů po jeho předčasném splacení.

**Společný zástupce majitelů
Dluhopisů:**

Emitent určil v souladu s ustanovením § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, společným zástupcem majitelů Dluhopisů společnost Property Legal, s. r. o., se sídlem Farebná 881/2A, 900 41 Rovinka, Slovensko, IČO: 56 379 668, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sro, vložka č. 85411/L, zastoupená JUDr. Oldrichem Lejnarem, LL. M., a Mgr. Jankou Benkovou.

V souladu s ustanovením § 20 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, je společný zástupce majitelů Dluhopisů oprávněn a povinen:

- (i) uplatňovat jménem všech majitelů Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném emisními podmínkami Dluhopisů,
- (ii) kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů Emitentem,
- (iii) činit jménem všech majitelů Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy,
- (iv) informovat majitele Dluhopisů o záležitostech zásadní povahy, například o neplnění emisních podmínek Dluhopisů.

V rozsahu, v jakém společný zástupce majitelů Dluhopisů uplatňuje práva majitelů Dluhopisů spojená s Dluhopisy, nemohou majitelé Dluhopisů tato práva uplatňovat samostatně. Tím nejsou dotčena práva majitelů Dluhopisů, která vyplývají z kogentních ustanovení zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Společný zástupce je povinen při výkonu své funkce jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy majitelů Dluhopisů, které jsou mu známy nebo které mu musí být známy.

Společný zástupce odpovídá za skutečnou přímou škodu způsobenou porušením jeho povinností stanovených v těchto emisních podmínkách a v zákoně o dluhopisech. Společný zástupce neodpovídá majitelům Dluhopisů za nepřímou škodu a ušlý zisk.

Nabytím Dluhopisu majitel Dluhopisu **prohlašuje, že souhlasí s ustanovením společného zástupce majitelů Dluhopisů podle těchto emisních podmínek.**

**Postup při konfliktu zájmů
společného zástupce majitelů
Dluhopisů a Emitenta:**

Emitent a společný zástupce majitelů Dluhopisů za účelem zamezení vzniku konfliktů zavedli, provádějí a udržují účinnou politiku a systém nastavení vzájemných vztahů, přičemž tento systém neustále přehodnocují a striktně dbají na jeho dodržování. Jakékoliv smluvní vztahy mezi Emitentem a společným zástupcem majitelů Dluhopisů jsou uzavírány za standardních smluvních podmínek, které plně reflektují podmínky obdobných smluvních vztahů uzavíraných na trhu, aby neměly škodlivý dopad na majitele Dluhopisů. Cílem je zajistit, aby společný zástupce majitelů Dluhopisů vykonával svou funkci čestně, spravedlivě, profesionálně a upřednostňoval zájmy majitelů Dluhopisů před svými vlastními.

Zajištění Dluhopisů:

Závazky Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit výnosy Dluhopisů budou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, jakož i ve

vlastnictví osob odlišných od Emitenta (dále jen „Zástavce“). Zástavní právo bude zřízeno primárně pro uspokojení majitelů Dluhopisů. Seznam nemovitostí, kterými jsou zajištěny povinnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit výnosy Dluhopisů, poskytne Emitent majiteli Dluhopisů na vyžádání.

Emitent prohlašuje, že po dobu trvání Emise bude součet hodnoty zastavených nemovitostí minimálně ve výši 120 % z upsané hodnoty vydaných Dluhopisů.

Hodnota jednotlivých nemovitostí bude určena nebo přehodnocena pro každou nemovitost jednotlivě na základě jednoho z následujících způsobů: (a) kupní smlouvy k nemovitosti, (b) kvalifikovaného odhadu podloženého smluvními závazky ze strany Emitenta, (c) znaleckým posudkem nebo (d) na základě prokazatelně proinvestovaných finančních prostředků za účelem nabytí, výstavby nebo zhodnocení zastavené nemovitosti, přičemž metodu určení hodnoty navrhne agentovi pro zajištění Emitent. V případě, že by hodnota všech upsaných Dluhopisů přesáhla hodnotu zastavených nemovitostí potřebných k zajištění Emise ve smyslu tohoto odstavce emisních podmínek, Emitent se zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 60 dnů, doplnit nemovitosti k zajištění této Emise tak, aby byla splněna podmínka zajištění Emise podle tohoto odstavce emisních podmínek.

Zajištění Dluhopisů zástavním právem v souladu s těmito emisními podmínkami bude zřízeno výlučně ve prospěch agenta pro zajištění, jednajícího vlastním jménem a na účet majitelů Dluhopisů.

Agent pro zajištění:

Za agenta pro zajištění určil Emitent společnost Property Legal, s. r. o., se sídlem Farebná 881/2A, 900 41 Rovinka, Slovensko, IČO: 56 379 668, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sro, vložka č. 85411/L, zastoupená JUDr. Oldrichem Lejnarem, LL. M., a Mgr. Jankou Benkovou (dále jen „Agent“).

Agent pro zajištění pro účely zřízeného zástavního práva a uplatňování práv majitelů Dluhopisů v souladu se zástavní smlouvou uzavřenou se Zástavcem zastupuje jako zástavní věřitel společně všechny majitele Dluhopisů za účelem:

- zajištění pohledávek majitelů Dluhopisů vůči Emitentovi vyplývajících z Dluhopisů prostřednictvím zástavního práva a s tím spojeným výkonem práv a povinností vyplývajících ze zástavní smlouvy
- inkasa plateb ve prospěch majitelů Dluhopisů v souvislosti s výkonem zástavního práva, které je následně oprávněn rozdělit mezi majitele Dluhopisů jako peněžitý výnos z výkonu zástavního práva k zástavě,
- přihlášení pohledávek majitelů Dluhopisů do insolvenčního řízení nebo restrukturalizace Emitenta (nebo obdobného řízení).

Nabytím Dluhopisu majitel Dluhopisu prohlašuje, že souhlasí s ustanovením agenta pro zajištění, a to v rozsahu těchto emisních podmínek, podle zástavní smlouvy jako zástavního věřitele jednajícího vlastním jménem a na účet všech majitelů Dluhopisů, a s tím, že Agent bude jako jediný smluvní stranou zástavní smlouvy jako zástavní věřitel.

Podrobné povinnosti a práva Agentu jsou upraveny v zástavní smlouvě při výkonu zástavního práva k zástavě a ve smlouvě o výkonu Agentu, jejichž stejnopis je pro majitele Dluhopisů k nahlédnutí k dispozici v sídle Emitenta ve předem dohodnutém termínu, během běžné pracovní doby Emitenta.

Majitelé Dluhopisů mají právo na uspokojení svých nároků ze zástavního práva výlučně prostřednictvím Agentu a na základě podmínek uvedených v zástavních

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮNázev Dluhopisů: BizPartner Garant EU5/8,5/2

smlouvách, těchto emisních podmínkách a ve smlouvě o výkonu agenta pro zajištění. Majitel Dluhopisu má právo seznámit se s obsahem zástavních smluv, včetně jejich dodatků a příloh, v sídle Emitenta Dluhopisů ve předem dohodnutém termínu během běžné pracovní doby Emitenta.

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně rozsahu zástavního práva k nemovitostem, stejně jako o změně počtu a/nebo druhu zastavených nemovitostí, za podmínky, že hodnota zastavených nemovitostí bude po celou dobu od vydání Dluhopisů až do termínu splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů splňovat podmínky zajištění Dluhopisů, tj. že **hodnota zastavených nemovitostí bude minimálně ve výši 120 % z celkové upsané hodnoty vydávaných Dluhopisů.**

Zároveň Emitent zajistí, aby jím ustanovený Zástavce s Agentem uzavřel dodatek k zástavní smlouvě o změně obsahu zástavní smlouvy, nebo novou zástavní smlouvu, kterou se změní předmět zástavy s ujednáním, že zástavní právo dohodnuté zástavní smlouvou zaniká až vznikem zástavního práva na základě nové zástavní smlouvy k nemovitosti, která nahrazuje původně zastavenou nemovitost tvořící zajištění Dluhopisu.

Změna v osobě agenta pro zajištění:

Agent pro zajištění je oprávněn vzdát se své funkce písemným oznámením adresovaným Emitentovi z důvodů uvedených ve smlouvě s agentem pro zajištění, s lhůtou 30 (slovy třicet) dní od doručení oznámení. Emitent může pověřit výkonem funkce agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy pouze jinou dostatečně kvalifikovanou osobu tak, aby změna v osobě agenta pro zajištění nebyla na újmu majitelům Dluhopisů. Pokud Emitent nejmenuje nového agenta pro zajištění do 14 (slovy čtrnácti) dnů od doručení oznámení, agent pro zajištění má právo sám postoupit všechna svá práva a převést všechny své povinnosti podle těchto emisních podmínek, zástavní smlouvy a smlouvy s agentem pro zajištění na jinou kvalifikovanou osobu. Vzdání se funkce agentem pro zajištění a jmenování nástupnického agenta pro zajištění nastane výlučně v případě, že na nového agenta přešla všechna oprávnění agenta podle smlouvy o výkonu agenta pro zajištění a těchto emisních podmínek, a zároveň nový agent oznámí Emitentovi, že své jmenování přijímá. Emitent oznámí změnu agenta pro zajištění majitelům Dluhopisů bez zbytečného odkladu.

V případě, že agent pro zajištění

- (i) zanikne bez právního nástupce, nebo
- (ii) nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odebrání příslušných podnikatelských oprávnění, nucené správy, insolvenčního či restrukturalizačního řízení apod.), nebo
- (iii) dojde ke sloučení, splynutí či jinému spojení s osobou Emitenta,

Emitent bez zbytečného odkladu informuje majitele Dluhopisů o těchto okolnostech a pověřit výkonem funkce agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou kvalifikovanou osobu. Tato změna nesmí být na újmu majitelům Dluhopisů.

Způsob zajištění peněžních prostředků na splacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů:

Peněžní prostředky budou zajištěny z běžné obchodní činnosti Emitenta, zejména z nákupu, pronájmu a prodeje nemovitostí.

Vyměnitelnost Dluhopisů:

S Dluhopisy nejsou spojena žádná práva vyměnitelnosti.

Předkupní právo na akcie Emitenta:	Na Dluhopisy se nevztahuje předkupní právo majitelů Dluhopisů na akcie vydané Emitentem.
Podřízenost Dluhopisů:	Dluhopisy nejsou podřízenými Dluhopisy.
Zdaňování výnosů Dluhopisů:	Výnos z Dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky v době výplaty výnosů srážkovou daní.
Obchodování s Dluhopisy na regulovaném trhu:	Emitent prohlašuje, že Dluhopisy nejsou a nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
Ostatní podmínky:	S Dluhopisy podle těchto emisních podmínek nejsou pro majitele Dluhopisů spojeny žádné zvláštní výhody. Emitent nesvolává schůzi majitelů Dluhopisů ve smyslu ustanovení § 21 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Emitent se nezavazuje předčasně vyplatit majitelům Dluhopisů jmenovitou hodnotu Dluhopisů na jejich žádost před dnem splatnosti Dluhopisů. Jakákoliv práva a závazky vyplývající z Dluhopisů se budou řídit, interpretovat a vykládat v souladu s právním řádem České republiky. K projednání jakýchkoliv případných sporů týkajících se Dluhopisů jsou příslušné soudy České republiky.
Zpřístupnění:	Tyto emisní podmínky Dluhopisů jsou zpřístupněny na webových stránkách Emitenta.
Prohlášení o pravdivosti:	Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v těchto emisních podmínkách jsou úplné, pravdivé a v souladu se zákonem o dluhopisech a zákonem o cenných papírech.

V Praze dne 26. 08. 2025



Ing. Martin Fodor
BizPartner Garant 4 s.r.o.
jednatel