



**BizPartner Garant EU4/7,5/2
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ**

**BizPartner Garant EU4/7,5/2
BOND ISSUE TERMS AND CONDITIONS**

Označení Emitenta:

BizPartner Garant 2 s.r.o., se sídlem Chudenická 1059/30, Praha, 102 00, IČO: 22478931, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka C 417146.

LEI identifikátor: **315700W305QLPXV08149**
(dále jen „Emitent“).

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

Kontaktní údaje Emitenta:

Odpovědná osoba: Ing. Martin Fodor
Tel. číslo: +420 725 301 688,
e-mail: info@bizpartnergroup.com
IBAN: CZ21 2010 0000 0026 0318 9390

Name of the Issuer:

BizPartner Garant 2 s.r.o., with a registered office at Chudenická 1059/30, Prague, 102 00, Business ID No.: 22478931, registered in the Business Register of the City Court in Prague, File No. C 417146.

LEI identifier: **315700W305QLPXV08149**
(hereinafter the "Issuer").

The Issuer is a company active in real estate development and real estate trading.

Contact information of the Issuer:

Person responsible: Ing. Martin Fodor
Phone number: +420 725 301 688,
e-mail: info@bizpartnergroup.com
IBAN: CZ21 2010 0000 0026 0318 9390

Název Dluhopisů:

BizPartner Garant EU4/7,5/2
(dále jednotlivě jen „Dluhopis“ a společně „Dluhopisy“)

ISIN: CZ0003573891

Title of the Bonds:

BizPartner Garant EU4/7,5/2
(hereinafter individually referred to as the "Bond" and collectively as the "Bonds")

ISIN: CZ0003573891

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.

Bond designation and type:

Secured Bond in accordance with the provisions of Section 20 of Act No. 190/2004 Coll., on Bonds, as amended (hereinafter referred to as the "Bond Act"). The Bonds will be issued in accordance with the relevant regulations of the Bonds Act and Act No. 256/2004 Coll., on Capital Market Activities, as amended (the "CP Act"). Any rights and obligations under the Bonds will be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic.

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

**Nejvyšší nominální částka
hodnoty vydaných dluhopisů:**

990 000,00 EUR (sloven: „devět set devadesát tisíc eur“)

Nominální hodnota jednoho dluhopisu:
5 000,00 EUR (sloven: „pět tisíc eur“)

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

**Currency in which the bonds
will be issued: EUR**

**Highest nominal amount
of the value of the bonds issued:**

990 000,00 EUR (in words: "nine hundred and ninety thousand euros")

Nominal value of one bond:
5 000,00 EUR (in words: "five thousand euros")

Number of Bonds: 198 pcs (in words: "one hundred and ninety-eight pieces"), numbering: 1 to 198



Emisní kurz Dluhopisů:

100% jmenovité hodnoty Dluhopisů

Issue rate of the Bonds:

100% of the nominal value of the Bonds

Rozhodnutí o vydání Dluhopisů:

Emise Dluhopisů byla schválena jednatelem společnosti

The decision to issue the Bonds:

The issue of the Bonds has been approved by the Company's CEO

Datum emise Dluhopisů: 11.06.2025

Issue Date of the Bonds: 11.06.2025

Datum zahájení vydávání

Dluhopisů majitelům Dluhopisů: 11.06.2025

Start date for issuing

the Bonds to the Bondholders: 11.06.2025

Předpokládaná lhůta vydávání Dluhopisů:

Předpokládaná lhůta vydávání Dluhopisů majitelům Dluhopisů je od 11.06.2025 do 31.08.2025.

Estimated time period of issuing the Bonds:

The estimated term of issuing the Bonds to the Bondholders is from 11.06.2025 to 31.08.2025.

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.

Method of issuing the Bonds:

The Bonds will be issued on a public bonds offer in the Czech Republic to private individuals and legal entities, with a total consideration in the Union of less than EUR 1,000,000.00, and therefore, in accordance with Article 1(3) of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when bonds are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2007/71/EC, this public offer is not subject to the obligation to publish a prospectus.

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.

The Bonds will be issued only to those who agree with the Issuer and pay the full rate of the Bonds. The Issuer will sign a Bond Subscription Agreement with each of the subscribers of the Bonds, specifying the rights and obligations of the Issuer when issuing the Bonds and the rights and obligations of the subscriber to subscribe to the Bonds as well as the payment terms for the Bonds' issue rate.

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

- a. nabídku prodloužit do 30.10.2025
- b. 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 služby České pošty.

The Issuer reserves the right to end the public offer of the Bonds even before the expiry of the deadline for the issue of the Bonds in the event that the entire maximum amount of the nominal values of the Bonds being issued is subscribed. If the full maximum amount of the nominal values of the Bonds in issue is not subscribed at the time of issue of the Bonds, the Issuer reserves the right to

- a. extend the offer until 30.10.2025
- b. end the offer.

The delivery of the Bond to the Bondholder shall take place within 10 business days from the date of receiving the issue rate of the Bond on the Issuer's account, either (a) in person, i.e. delivery of the Bonds into the hands of the Bondholder on the basis of a delivery protocol, or (b) via the Czech Post service.

The Issuer maintains a list of Bondholders.

Emitent vede seznam vlastníků dluhopisů.

Účel použití peněžních prostředků získaných vydáním Dluhopisů:

Peněžní prostředky získané emisí Dluhopisů budou

Purpose of use of funds obtained by the Bond issue:

The funds raised by issuing the Bonds will be used by



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 7,5 % 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 11.06.2027), 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

the Issuer primarily to finance the construction of development projects and the purchase of real estate by companies from the BizPartner Group. Their use will be in line with the Issuer's business activities and planned strategy.

Yield and method of determining the yield of the Bonds:

The yield on the Bond bears a fixed interest rate of 7,5 % per annum on the nominal value of the Bond (the "Interest Rate"). The Bondholder is entitled to receive the yield on the Bond for the period from the date of issue of the Bond to the Bondholder until the redemption of the face value of the Bond.

Method of payment of the nominal value and the yield on the Bond, place of payment:

The Issuer will pay the yields on the Bond and the nominal value of the Bond to the Bondholder's bank account. The place of payment shall be the registered office of the Issuer.

The date of the yield payment of the Bond:

Monthly, always on the 15th of the following month. The Issuer is obliged to pay the yield of the Bond no later than on the maturity date by wire transfer to the bank account of the Bondholder who is considered to be the owner of the Bond on the last day of the respective payment period within the meaning of these Bond Issue Terms and Conditions.

For the purposes of entitlement to payment of the yield of the Bonds, the owner of the Bond shall be considered to be the person to whom the Issuer has issued the Bond in accordance with these Bond Issue Terms and Conditions (the first owner of the Bond) or, in the case of a further transfer of the Bond, the person who has provided the Issuer written evidence of its acquisition in accordance with these Bond Issue Terms and Conditions and legal regulations at least 7 days prior to the end of the relevant payment period. The Bondholder shall notify the Issuer the account number in IBAN format to which the yield of the Bond is to be paid in writing.

If the maturity date of the yield of the Bond falls on a weekend or a public holiday, the maturity date shall be the nearest following business day and the Bondholder shall not be entitled to interest or any other consideration for such delay in making payment.

Maturity date of the nominal value of the Bond:

2 years from the issue date of the Bond (i.e. until 11.06.2027), after that date the Bonds will not bear any further interest, i.e. the owner of the Bond will no longer be entitled to the yield of the Bond after that date. The Issuer is obliged to repay the nominal value of the Bond in a single payment no later than the maturity date of the nominal value of the Bond by wire transfer to the bank account of the Bondholder who is considered the owner of the Bond on the



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.

maturity date of the nominal value of the Bond within the meaning of these Bond Issue Terms and Conditions. The owner of the Bond shall be considered, for the purposes of the right to repayment of the nominal value of the Bond, to whom the Issuer has issued the Bond in accordance with these Bond Issue Terms and Conditions (the first owner of the Bond) or, in the case of a further transfer of the Bond, who has provided the Issuer with written evidence of its acquisition in accordance with these Bond Issue Terms and Conditions and legal regulations at least 7 days before the maturity date of the nominal value of the Bond. The Bondholder shall notify the Issuer the account number in IBAN format to which the nominal value of the Bond is to be paid in writing.

Bond Issuer's Statement:

The Bond Issuer declares that he owes the nominal value of the Bond to the Bondholder and that the information provided in these Bond Issue Terms and Conditions is complete, true and in accordance with the requirements of the Bonds pursuant to Section 6 of the Bonds Act (Act No. 190/2004 Coll., on Bonds).

Bond Issuer's Commitment:

The Bond Issuer is obliged to repay the nominal value of the Bond to the Bondholder on the maturity date of the nominal value of the Bond and to pay the yield of the Bond on the dates of yield payments from the Bonds specified in the Bond Issue Terms and Conditions.

Transferability:

The owner of the Bond is entitled to transfer the Bond to any third party by endorsing the Bond and transferring the Bond to the new owner of the Bond. The Bonds are transferable without restriction. The original owner of the Bond is obliged to notify the Issuer in writing of the transfer of the Bond to the new owner without delay, and no later than within 5 business days after the endorsement and delivery of the Bond, and to provide the details of the new owner of the Bond as specified in the endorsement. The new owner of the Bond shall notify the Issuer of its bank account in IBAN format and its contact details within 7 calendar days of the date of acquisition of the Bond. If the original owner of the Bond does not fulfill its obligation to notify the Issuer of the transfer of the Bond to the new owner, the new owner of the Bond is obliged to prove the transfer of the Bond to the Issuer within the period for notification of its IBAN account and its contact details.

Early repayment of the nominal value of the Bond:

The Issuer reserves the option of early redemption of the nominal value of the Bonds (hereinafter referred to as "Early Redemption") under the following conditions:

1. Early redemption may occur at any time up to the maturity date of the nominal value of



2. Využití možnosti Předčasného splacení
Emitent oznámí majiteli Dluhopisu nejméně 10 dní před dnem jeho Předčasného splacení, a to zasláním oznámení na e-mailovou 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“).
4. V případě, že Emitent využije možnosti předčasného splacení v Termínu předčasné splatnosti, vyplátí 100 % z jmenovité hodnoty Dluhopisů a poměrnou část výnosu Dluhopisů určenou způsobem podle odstavce „Termín výplaty výnosu Dluhopisů a Termín splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů“ 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, 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.

the Bonds.

2. The Issuer shall notify the Bondholder of the Early Redemption at least 10 days prior to the Early Redemption Date by sending a notice to the Bondholder's e-mail address.
3. The early redemption date of the nominal value of the Bonds shall occur on the date specified by the Issuer in the notice under Clause 2 (the "Early Redemption Date").
4. In the event that the Issuer chooses to redeem the Bonds early on the Early Redemption Date, the Issuer shall pay 100% of the nominal value of the Bonds and a proportionate part of the yield of the Bonds determined in the manner set out in the paragraph headed "Date of payment of the yield of the Bonds and Date of maturity of the nominal value of the Bonds" of these Bond Terms and Conditions.
5. The Bonds shall no longer bear interest after their early redemption, i.e. the Bondholder shall no longer be entitled to the yield of the Bond after the mentioned date.
6. The Bondholder shall be obliged to return the Bond to the Issuer upon its early redemption within 15 days after its early redemption at the latest.

Representative of the Bondholders:

In accordance with the provisions of Section 20 of Act No. 190/2004 Coll., on Bonds, the Issuer has appointed the company **Property Legal, s. r. o.**, with registered office at Farebná 881/2A, 900 41 Rovinka, Business ID No.: 56 379 668, registered in the Business Register of the District Court of Žilina, Section Sro, Insert No. 85411/L, represented by JUDr. Oldrich Lejnar, LL. M., and Mgr. Janka Benková, as the Representative of the Bondholders.

In accordance with Section 20(2) of Act No. 190/2004 Coll., on Bonds, the Representative of the Bondholders is entitled and obliged to:

- (i) to execute, on behalf of all Bondholders, the rights attached to the Bonds to the extent defined in the Bonds Issue terms and conditions,
- (ii) to oversee the Issuer's compliance with the Bond Issue Terms and Conditions,
- (iii) take other actions on behalf of all Bondholders or otherwise protect their interests,
- (iv) inform Bondholders of matters of a serious nature, such as failure to comply with the Bond's issue terms and conditions.

To the extent that the Representative of the Bondholders has the right to execute the rights of the Bondholders attached to the Bonds, the Bondholders may not execute such rights individually. This is without prejudice to the rights of the Bondholders arising from the mandatory provisions of Act No. 190/2004 Coll., on Bonds..



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.

The Representative of the Bondholders is obliged to act with due diligence and in accordance with the interests of the Bondholders known or which must be known to him in the performance of his duties.

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.

The Representative of the Bondholders shall be liable for actual direct damage caused by a breach of its obligations set out in these Bond Issue Terms and Conditions and in the Bond Act. The Representative of the Bondholders shall not be liable to the Bondholders for indirect damage and loss of profit.

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

By acquiring a Bond, the Bondholder declares that it agrees to the appointment of the Representative of the Bondholders pursuant to these Conditions of Issue.

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.

Procedure in case of conflict of interest of the Representative of the Bondholders and the Issuer:

The Issuer and the Representative of the Bondholders have established, implemented and maintained an effective policy and system of setting up mutual relations in order to avoid conflicts, and the Issuer continuously reviews this system and strictly ensures its compliance.

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.

Any contractual relationship between the Issuer and the Representative of the Bondholders is entered into on standard contractual terms and conditions which fully reflect the terms and conditions of similar contractual relationships entered into in the market so that they do not have a detrimental impact on the Bondholders.

Cílem je zajistit, aby společný zástupce majitelů Dluhopisů vykonával svou funkci čestně, spravedlivě, profesionálně a upřednostňoval zájmy majitelů Dluhopisů před svými vlastními.

The aim is to ensure that the Representative of the Bondholders performs its functions honestly, fairly, professionally and puts the interests of the Bondholders ahead of its own.

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.

Bond Collateral and Security:

The Issuer's obligations to repay the nominal value of the Bonds and to pay the yields on the Bonds will be secured by liens on properties owned by the Issuer as well as properties owned by parties other than the Issuer (the "Pledgor"). The liens will be established primarily for the benefit of the Bondholders. A list of properties securing the Issuer's obligations to repay the nominal value of the Bonds and to pay the yields of the Bonds will be provided by the Issuer to the Bondholder upon request.

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

The Issuer declares that for the duration of the Bond Issue, the total value of the liened properties will be at least 120% of the subscribed value of the issued Bonds. The value of each property will be determined or reassessed for each property individually on the basis of one of the



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 45 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 Agentu pro zajištění, jednatelů 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, IČO: 56 379 668, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sro, vložka č. 85411/L, zastoupená JUDr. Oldřichem Lejnarem, LL. M., a Mgr. Jankou Benkovou.

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 všichni majitelé 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 jednatelů vlastním jménem a na účet všech majitelů Dluhopisů, a s tím, že agent pro zajištění bude jako jediný smluvní

following methods: (a) the purchase agreement for the property, (b) a qualified appraisal supported by contractual commitments by the Issuer, (c) an appraisal, or (d) based on funds demonstrably invested to acquire, construct or improve the property, with the method of determining the value to be proposed to the Representative of the Bondholders by the Issuer. In the event that the value of all Bonds subscribed exceeds the value of the lien properties required to secure the Bond Issue within the meaning of this paragraph of the Bond Issue Terms and Conditions, the Issuer will be obliged to promptly, but not later than 45 days, add the properties to secure the Bond Issue so as to satisfy the condition for securing the Bond Issue under this paragraph of the Bond Issue Terms and Conditions.

The security of the Bonds by collateralizing properties in accordance with these Bond Issue Terms and Conditions shall be established exclusively for the benefit of the Representative of the Bondholders, acting in its own name and on behalf of the Bondholders.

The Security Agent:

As the The Security Agent, the Issuer appointed the company **Property Legal, s. r. o.**, with registered office at Farebná 881/2A, 900 41 Rovinka, Business ID No.: 56 379 668, registered in the Business Register of the District Court of Žilina, Section Sro, Insert No. 85411/L, represented by JUDr. Oldřich Lejnar, LL. M., and Mgr. Janka Benková.

The Security Agent, for the purposes of the liens established on properties and the enforcement of the rights of the Bondholders in accordance with the Lien Agreements concluded with the Issuer, represents all the Bondholders jointly as a lien creditor for the purpose of:

- securing the claims of Bondholders against the Issuer arising from the Bonds through liens and the related execution of rights and obligations under the Lien Agreements
- collection of payments in favour of the Bondholders in connection with the enforcement of the lien, which it is subsequently entitled to distribute to the Bondholders as funds from the enforcement of the lien,
- registration of the claims of the Bondholders in insolvency proceedings or restructuring of the Issuer (or similar proceedings).

By acquiring a Bond, the Bondholder declares that he/she agrees to the appointment of The Security Agent, within the scope of these Bond Issue Terms and Conditions, as lien creditor under the Lien Agreement, acting in its own name and on behalf of all Bondholders, and that The Security Agent, will be



stranou zástavní smlouvy jako zástavní věřitel.

Podrobné povinnosti a práva agenta pro zajištění jsou upraveny v zástavní smlouvě při výkonu zástavního práva k zástavě a ve smlouvě o výkonu agenta pro zajištění, 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 agenta pro zajištění a na základě podmínek uvedených v zástavních 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 pro zajištění 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) dní 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

the sole party to the Lien Agreement as lien creditor.

The detailed duties and rights of The Security Agent are set out in the Lien Agreement and The Security Agent Agreement, a copy of which is available for inspection by the Bondholders at the registered office of the Issuer at a pre-agreed time during the Issuer's normal business hours.

The Bondholders shall have the right to satisfy their claims under the Liens exclusively through the The Security Agent and subject to the terms and conditions set out in the Lien Agreements, these Bond Issue Terms and Conditions and the The Security Agent Agreement. The Bondholders have the right to inspect the contents of the Lien Agreements, including any amendments and annexes thereto, at the registered office of the Issuer of the Bonds at a pre-arranged time during the Issuer's normal business hours.

The Issuer is entitled to decide to change the scope of the liens on the properties, as well as to change the number and/or type of the lien properties, provided that the value of the lien properties meets the conditions of the security of the Bonds throughout the period from the issue of the Bonds until the maturity date of the nominal value of the Bonds, i.e. **that the value of the lien properties is at least 120% of the total subscribed value of the Bonds issued.**

At the same time, the Issuer shall ensure that the Pledgor appointed by it enters into an amendment to the Lien Agreement with The Security Agent to change the contents of the Lien Agreement, or a new Lien Agreement to change the subject matter of the lien with the provision that the lien agreed in the Lien Agreement shall terminate only upon the creation of a lien under a new Lien Agreement on the property that replaces the originally lien property securing the Bond.

Change of the Security Agent:

The Security Agent shall be entitled to resign from its function by written notice addressed to the Issuer for the reasons specified in The Security Agent Agreement, with a period of 30 (in words, thirty) days from the delivery of the notice. The Issuer may only appoint another sufficiently qualified person to act as The Security Agent in relation to the Bonds so that the change in the person of the The Security Agent of the Bondholders is not detrimental to the Bondholders. If the Issuer does not appoint a new Security Agent, within 14 (fourteen) days of receipt of the notice, The Security Agent shall have the right to assign all of its rights and transfer all of its obligations under these Bond Issue Terms and Conditions, the Lien Agreements and The Security Agent Agreement to another qualified person. The resignation of The Security Agent and the appointment of a successor of



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 pověří 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

The Security Agent shall occur only if all of The Security Agent rights under the The Security Agent Agreement and these Bond Issue Terms and Conditions have been transferred to the new Security Agent, and the new Security Agent, notifies the Issuer that it accepts its appointment. The Issuer shall notify the Bondholders of the change of The Security Agent without undue delay.

In case that The Security Agent
(i) terminates without a legal successor, or
(ii) will not be able to carry out its usual business activities (due to revocation of the relevant business authorisations, receivership, insolvency or restructuring proceedings, etc.), or
(iii) a merger, amalgamation or other combination with the Issuer occurs,

The Issuer will without any unnecessary delay inform the Bondholders of such circumstances and appoint another qualified person to act as The Security Agent in relation to the Bonds. Such change cannot be detrimental to the Bondholders.

Method of securing funds for the repayment of the nominal value and yield of the Bonds:

Funds will be secured from the Issuer's regular business activities, in particular the purchase, lease and sale of real estate.

Exchangeability of the Bonds:

There are no exchangeability rights attached to the Bonds.

Pre-emptive right to the Issuer's shares:

The Bonds are not subject to the preemptive right of the Bondholders to the shares issued by the Issuer.

Subordination of the Bonds:

The Bonds are not subordinated Bonds.

Taxation of the Bond yields:

The yield on the Bonds will be subject to withholding tax in accordance with the laws of the Czech Republic in force at the time of payment of the yield.

Trading the Bonds on a regulated market:

The Issuer declares that the Bonds are not and will not be admitted to trading on a regulated market.

Other conditions:

There are no special benefits for the Bondholders associated with the Bonds under these Bond Issue terms and Conditions.

The Issuer does not convene a meeting of Bondholders within the meaning of Section 21 of Act No. 190/2004 Coll., on Bonds.

The Issuer does not obligate to pay the Bondholders the nominal value of the Bonds early upon their



**BizPartner Garant EU4/7,5/2
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ**

**BizPartner Garant EU4/7,5/2
BOND ISSUE TERMS AND CONDITIONS**

žádost před dnem splatnosti Dluhopisů.
Jakákoli práva a závazky vyplývající z Dluhopisů se budou řídit, interpretovat a vykládat v souladu s právním řádem České republiky. K projednání jakýchkoli případných sporů týkajících se Dluhopisů jsou příslušné soudy České republiky.

request before the maturity date of the Bonds.
Any rights and obligations under the Bonds shall be governed by, construed and interpreted in accordance with the laws of the Czech Republic. The courts of the Czech Republic shall have jurisdiction over any disputes relating to the Bonds.

Zpřístupnění:

Tyto emisní podmínky Dluhopisů jsou zpřístupněny na webových stránkách Emitenta.

Access:

These Bond Issue Terms and Conditions are available on the Issuer's website.

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.

Statement of Truth:

The Issuer declares that the information provided in these Bond Issue Terms and Conditions is complete, true and in accordance with the Bond Act and the Securities Act.

Český text má přednost v případě jakéhokoli sporu při výkladu jeho ustanovení nebo podmínek.

The Czech text shall prevail in the event of any dispute in the interpretation of its provisions or terms.

*V Praze, dne 07.06.2025
In Prague, 7th June 2025*

Ing. Martin Fodor
BizPartner Garant 2 s.r.o.
jednatel / CEO