



EBM Partner a.s.

**dluhopisový program
v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů
1.000.000.000 Kč s dobou trvání programu 10 let**

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

**dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 7,70 % p.a.
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 110.000.000 Kč
splatné v roce 2028
ISIN CZ0003566457**

Administrátor

EBM Partner, a.s.

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento dokument (dále jen "**Konečné podmínky**") představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen "**Dluhopisy**"). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti EBM Partner a.s. se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 241 84 497, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17669 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen "**ČNB**") ze dne 25. 9. 2024, č. j. 2024/108142/CNB/650 ke spisu S-Sp-2024/00207/CNB/653, které nabylo právní moci dne 26. 9. 2024 (dále jen "**Základní prospekt**"). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta v sekci Investice / Dokumenty pro investory.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s právními předpisy uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta v sekci Investice / Dokumenty pro investory, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako **4. emise** v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč zřízeného v roce 2019 (dále jen "**Dluhopisový program**"). Vydání Dluhopisů zabezpečuje sám Emitent. Znění společných emisních podmínek je uvedeno v kapitole "*Společné emisní podmínky Dluhopisů*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen "**Emisní podmínky**").

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu "*Rizikové faktory*".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 31. 10. 2024 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o úpis/koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu a podání Konečných podmínek k uložení ČNB.

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost EBM Partner a.s. se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 241 84 497, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17669 vedenou Městským soudem v Praze.

(b) Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení v souladu se skutečností a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 31. 10. 2024

Za EBM Partner a.s.



Jméno: Mgr. Jakub Vais
Funkce: předseda představenstva

2. SHRNUTÍ

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve shrnutí, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu.

ODDÍL 1 – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

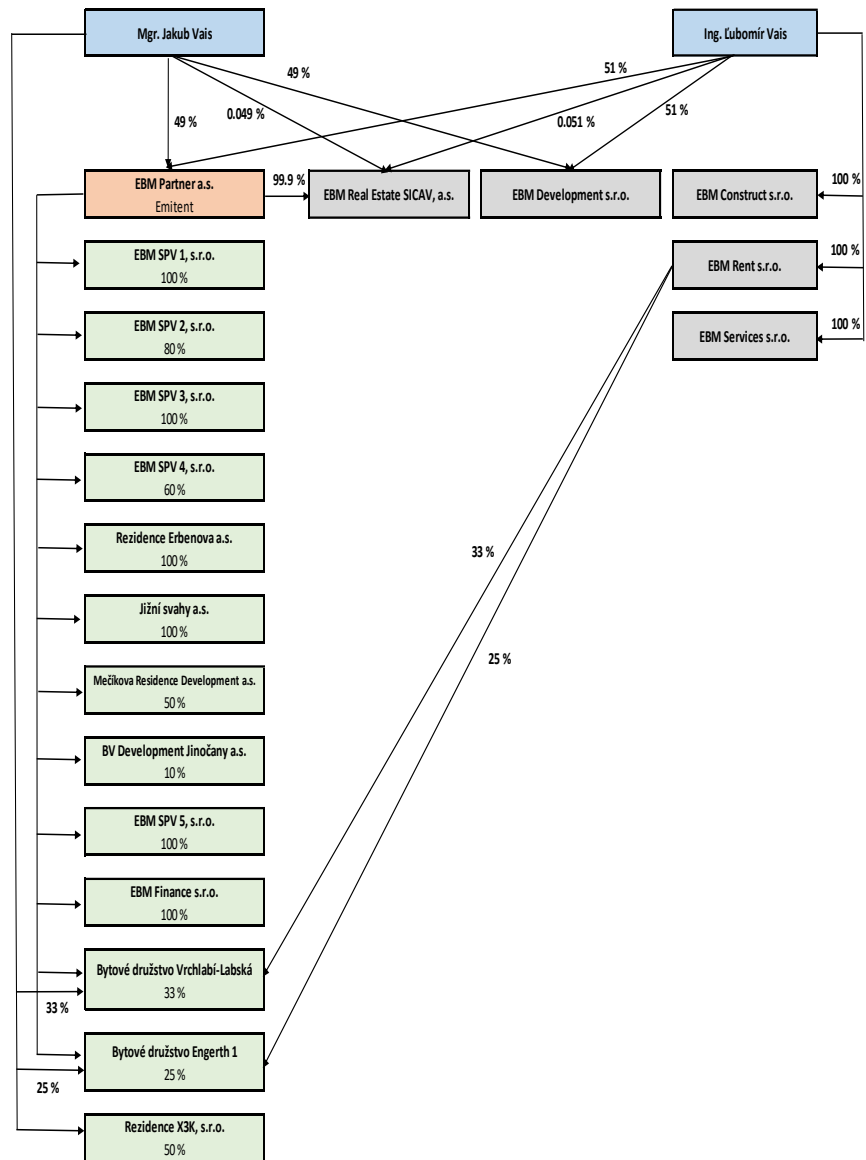
1.1	Cenné papíry	Dluhopis EBM Partner 7,70/28; ISIN CZ0003566457
1.2	Emitent	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost EBM Partner a.s. se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 241 84 497, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17669 vedenou Městským soudem v Praze; LEI: 31570026AS5NBFKXC44.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 734 443 844 nebo prostřednictvím emailové adresy info@ebmpartner.cz.</p>
1.3	Osoby nabízející Dluhopisy	Dluhopisy nabízí a umísťuje na trhu sám Emitent.
1.4	Orgán schvalující prospekt	Základní prospekt schválila Česká národní banka, IČO: 481 36 450, tel.: 224 411 111, zelená linka tel.: 800 160 170, e-mail: podatelna@cnb.cz.
1.5	Datum schválení prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 25. 9. 2024, č. j. 2024/108142/CNB/650 ke spisu S-Sp-2024/00207/CNB/653, které nabylo právní moci dne 26. 9. 2024.
1.6	Upozornění	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek.</p> <p>Investor do Dluhopisů může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</p> <p>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>

ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů?	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 17669, LEI: 31570026AS5NBFKXC44.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ"), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK"), zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Hlavní činností Emitenta je příprava, development a realizace realitních projektů, zejména v segmentu rezidenčního bydlení a seniorského bydlení spojeného se službami.</p>
------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Emitent je holdingovou společností a se svými Dceřinými společnostmi tvoří Skupinu EBM Partner. Pro každý realizovaný nemovitostní projekt zakládá Emitent samostatnou projektovou společnost.

Níže je uveden graf popisující vztahy ve Skupině EBM Partner (vlastnickému podílu odpovídá vždy podíl na hlasovacích právech):



Akcionáři Emitenta jsou Ing. Lubomír Vais, který vykonává 51 % hlasovacích práv v Emitentovi a Mgr. Jakub Vais, který vykonává 49 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Klíčové řídicí osoby Emitenta jsou členové představenstva - Mgr. Jakub Vais, předseda představenstva, a Ing. Jan Šulc, místopředseda představenstva.

Auditorem Emitenta je Schaffer & Partner Audit s.r.o., IČO: 256 48 641, se sídlem Vodičkova 710/31, Praha 1, 110 00, číslo osvědčení 292.

2.2	Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?	<p>Níže uvedené finanční informace vycházejí z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Emitenta za roky 2022 a 2023 a z neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta za první pololetí roku 2024 vyhotovených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (<i>International Financial Reporting Standards – IFRS</i>) ve znění přijatém Evropskou unií.</p> <p>Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč):</p> <table border="1" data-bbox="560 400 1423 521"> <thead> <tr> <th></th> <th>za rok 2023</th> <th>za rok 2022</th> <th>k 30. 6. 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní zisk</td> <td>65.327</td> <td>45.646</td> <td>52.421</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč):</p> <table border="1" data-bbox="560 566 1423 770"> <thead> <tr> <th></th> <th>k 31. 12. 2023</th> <th>k 31. 12. 2022</th> <th>k 30.6. 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý finanční dluh plus krátkodobý finanční dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>795.519</td> <td>873.191</td> <td>844.407</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výkaz peněžních toků (v tis. Kč):</p> <table border="1" data-bbox="560 815 1423 1142"> <thead> <tr> <th></th> <th>za rok 2023</th> <th>za rok 2022</th> <th>k 30. 6. 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>(35.677)</td> <td>(292.009)</td> <td>-96.933</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>71.970</td> <td>303.950</td> <td>32.467</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>(18.075)</td> <td>(23.622)</td> <td>122.938</td> </tr> </tbody> </table>		za rok 2023	za rok 2022	k 30. 6. 2024	Provozní zisk	65.327	45.646	52.421		k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2022	k 30.6. 2024	Čistý finanční dluh (dlouhodobý finanční dluh plus krátkodobý finanční dluh minus hotovostní prostředky)	795.519	873.191	844.407		za rok 2023	za rok 2022	k 30. 6. 2024	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(35.677)	(292.009)	-96.933	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	71.970	303.950	32.467	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	(18.075)	(23.622)	122.938
	za rok 2023	za rok 2022	k 30. 6. 2024																															
Provozní zisk	65.327	45.646	52.421																															
	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2022	k 30.6. 2024																															
Čistý finanční dluh (dlouhodobý finanční dluh plus krátkodobý finanční dluh minus hotovostní prostředky)	795.519	873.191	844.407																															
	za rok 2023	za rok 2022	k 30. 6. 2024																															
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(35.677)	(292.009)	-96.933																															
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	71.970	303.950	32.467																															
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	(18.075)	(23.622)	122.938																															
2.3	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta?	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emitent je holdingovou společností s omezeným rozsahem vlastní podnikatelské činnosti; Emitent je závislý na příjmech od svých Dceřiných společnostech. Převážná část jeho aktivit se soustřeďuje na správu vlastních majetkových účastí v společnostech ve Skupině EBM Partner, poskytování úvěrů a ručení, převážně společně se Skupinou EBM Partner. Schopnost Emitenta splnit svoje povinnosti a splnit dluhy z Dluhopisů je do značné míry závislá na přijatých platbách od členů Skupiny EBM Partner a na platbách od externích subjektů. • Podnikatelská činnost Skupiny EBM Partner v oblasti projektování, výstavby a developmentu nemovitostí je vystavena rizikům spojeným s rostoucími cenami stavebních prací a vstupních materiálů, které jsou ovlivněny globální a lokální nabídkou a poptávkou, kolísáním cen komodit a dalšími faktory, které jsou mimo sféru vlivu Skupiny EBM Partner. • Skupina EBM Partner je vystavena rizikům v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí, včetně rizik spojených s ekonomickým, demografickým a tržním vývojem. Její výsledky mohou být nepříznivě ovlivněny nadměrnou nabídkou nebo poklesem na trhu rezidenčních nemovitostí obecně nebo v těch městech, ve kterých se nemovitosti nacházejí. Poptávka a příjmy z prodeje projektů rezidenčních nemovitostí Skupiny EBM Partner rovněž podléhá sezónním výkyvům, kdy v době letních měsíců dochází k jejich poklesu. • Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že třetí strany (např. nájemci nebo kupující nemovitostí) nesplní 																																

		<p>svůj dluh vůči Emitentovi vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Emitenta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko úrokové sazby se vztahuje především k dlouhodobému dluhovému financování Emitenta a Skupiny EBM Partner, u nichž je v podstatné míře sjednána pohyblivá úroková sazba. Tyto dluhy převážně zahrnují bankovní úvěry a dluhy z leasingů. • Emitent v rámci svého podnikání, jako mateřská společnost Skupiny EBM Partner, poskytuje ručení za dluhy společností ve Skupině EBM Partner. V případě neschopnosti těchto společností splnit své tímto způsobem zajištěné dluhy, je Emitent povinen tyto dluhy uhradit. • Významnou oblastí podnikání Emitenta v České republice jsou projekty rezidenčního bydlení. Tržní ceny odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty. Emitent je tedy vystaven riziku, že tržní ceny bydlení mohou mít v budoucnu i klesající tendence, a to např. pokud by nabídka nově postavených bytů v podstatné míře převážila poptávku po bydlení (např. se zhorší příjmová situace jednotlivců, čímž se sníží zájem o vlastní bydlení). • Přijetí dalšího dluhového financování Emitentem může znamenat, že v případě úpadku Emitenta budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů v insolvenčním řízení uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. Zisk Emitenta, jeho finanční situace a schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů jsou závislé hlavně na schopnosti Emitenta, resp. jeho Dceřiných společností, úspěšně prodat nemovitosti určené k prodeji; Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů a jeho schopnost splatit dluhy z Dluhopisů může záviset na budoucím refinancování takových dluhů. • Změna životního stylu či životní úrovně zákazníků Skupiny EBM Partner, včetně dostupnosti hypoték, mohou negativně ovlivnit zájem o vlastní bydlení a tím podnikání Emitenta. • Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. • Emitent a Skupiny EBM Partner čelí rizikům spojeným s developerskou výstavbou. Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovvi uplyne doba nejméně dvou až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

3.1	Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	<p>Dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele. Evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář.</p> <p>Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen kód ISIN CZ0003566457.</p> <p>Měna Dluhopisů je koruna česká (CZK).</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 100.000 Kč.</p> <p>Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 110.000.000 Kč; Emitent je oprávněn navýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 25 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>Předpokládaný počet Dluhopisů je 1.100 kusů (v případě navýšení až 1.375 kusů).</p> <p>Datem emise je 30. 11. 2024. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 31. 12. 2028.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p>
-----	---------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota je splatná, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek, jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos ve výši 7,70 % p.a., splatný pololetně zpětně vždy k 30. 6. a k 31. 12. Prvním Dnem výplaty úroků je 30. 6. 2025.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka Dluhopisů žádat v Případech neplnění povinností předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Emitent má právo (call opci) požádat Vlastníky Dluhopisů o odkup jejich Dluhopisů k 31. 12. 2027 a následně v jakýkoli Pracovní den až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (takové oznámení o odkupu bude uveřejněno na webových stránkách Emitenta nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 30 (třicet) dní před příslušným dnem odkupu).</p> <p>Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejně.</p>
3.2	Kde budou cenné papíry obchodovány?	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
3.4	Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	Za dluhy z Dluhopisů není poskytnuta jakákoli záruka.
3.3	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. • Emitent může počínaje 31. 12. 2027 uplatnit call opci na odkup Dluhopisů před splatností, a tím vystavit investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu. • Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. • Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIRŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

4.1	Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	<p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky a nabízeny přímo Emitentem.</p> <p>Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>Emitent je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Emitentovi celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisů, zašle mu Emitent případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Emitentovi investorem).</p>
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Emitent zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).</p> <p>Emitent uzavře s jednotlivými investory smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, resp. smlouvu o koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude zejména závazek investora upsat, resp. koupit Dluhopisy od Emitenta a zaplatit za ně příslušnou cenu.</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po dobu od zahájení veřejné nabídky do Data emise, a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta v sekci Investice \ Dokumenty pro investory.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů poběží od 1. 11. 2024 do 31. 5. 2025.</p> <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 2.000.000 Kč.</p> <p>Investorům nebudou v souvislosti s úpisem či koupí Dluhopisů účtovány Emitentem jakékoli poplatky.</p>
4.2	Kdo je osobou nabízející cenné papíry?	Dluhopisy nabízí sám Emitent.
4.3	Proč je tento prospekt sestavován?	<p>Tento Prospekt byl sestaven pro účely veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, bez určení konkrétního cílového projektu. Čistý výtěžek emise Dluhopisů pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca 108.000.000 Kč (resp. 135.500.000 Kč v případě navýšení celkové jmenovité hodnoty emise). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p> <p>Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p>

3. DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen "**Doplněk dluhopisového programu**") představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen "**Zákon o dluhopisech**").

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím "nepoužije se".

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

Vlastník Dluhopisů není oprávněn požadovat po Emitentovi odkup Dluhopisů za tržní cenu ve smyslu a v případech uvedených v § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ISIN Dluhopisů (bez odděleného práva na výnos v podobě Kupónů): | CZ0003566457 |
| 2. ISIN Dluhopisů (s odděleným právem na výnos v podobě Kupónů): | nepoužije se |
| 3. CFI: | DBFUGR |
| 4. FISN: | EBM Partner/7.7 DEB 20281231 |
| 5. ISIN Kupónů (je-li odděleno právo na výnos podobě Kupónů): | nepoužije se |
| 6. Listinné/zaknihované Dluhopisy: | zaknihované |
| 7. Forma Dluhopisů: | nepoužije se |
| 8. Status Dluhopisů: | nepodřízené |
| 9. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | 100.000 Kč |
| 10. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: | 110.000.000 Kč |
| 11. Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | Ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 25 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. |
| 12. Počet Dluhopisů: | 1.100 ks (v případě navýšení až 1.375 ks) |
| 13. Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy): | nepoužije se |
| 14. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | koruna česká (CZK) |
| 15. Způsob vydání Dluhopisů: | Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty. |
| 16. Název Dluhopisů: | Dluhopisy EBM Partner 7,70/28 |
| 17. Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů: | Ne |
| 18. Datum emise: | 30. 11. 2024 |

- | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 19. | Emisní lhůta (lhůta pro upisování): | dle článku 15 Emisních podmínek |
| 20. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: | 100 % jmenovité hodnoty |
| 21. | Úrokový výnos: | Pevný |
| 22. | Zlomek dní: | 30E/360 |
| 23. | <i>Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:</i> | použije se |
| 23.1 | Úroková sazba Dluhopisů: | 7,70 % p.a. |
| 23.2 | Výplata úrokových výnosů: | pololetně zpětně |
| 23.3 | Den výplaty úroků: | 30. 6. a 31. 12. (prvním Dnem výplaty úroků bude 30. 6. 2025) |
| 24. | <i>Jedná-li se o Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:</i> | nepoužije se |
| 25. | <i>Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:</i> | nepoužije se |
| 26. | <i>Jedná-li se o Dluhopisy s kombinovaným výnosem:</i> | nepoužije se |
| 27. | Jiná než jmenovitá hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti (" jiná hodnota "): | nepoužije se |
| 28. | Den konečné splatnosti Dluhopisů: | 31. 12. 2028 |
| 29. | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): | nepoužije se |
| 30. | Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): | nepoužije se |
| 31. | Splácení jmenovité hodnoty v případě amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty amortizovaných Dluhopisů: | nepoužije se |
| 32. | Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: | nepoužije se |
| 33. | Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů (jiné než uvedené v článku 6.4.1 Emisních podmínek): | nepoužije se |
| 34. | Měna, v níž bude vyplácen úrokový či jiný výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota (popřípadě Diskontovaná hodnota či jiná hodnota) Dluhopisů (pokud jiná než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány): | nepoužije se |
| 35. | Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty: | Následující |
| 36. | Způsob provádění plateb: | Bezhotovostní |
| 37. | Platební místo či místa (pouze v případě hotovostních plateb): | nepoužije se |
| 38. | Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je | nepoužije se |

- uvedeno v článku 8 Emisních podmínek):
39. Administrátor: Emitent
 40. Určená provozovna Administrátora: dle článku 11.1.1 Emisních podmínek
 41. Agent pro výpočty: nepoužije se
 42. Kotační agent: nepoužije se
 43. Finanční centrum: nepoužije se
 44. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
 45. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: viz článek 12.3.3 Emisních podmínek
 46. Interní schválení emise Dluhopisů: Vydání emise Dluhopisů schválily valná hromada a představenstvo Emitenta dne 31. 10. 2024.
 47. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / podmínky nabídky:

Emitent předpokládá, že předmětem veřejné nabídky Dluhopisů činěné Emitentem mohou být Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty emise.

Dluhopisy mohou být upsány v sídle Emitenta (nebo za použití prostředků komunikace na dálku) v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty, v rámci primárního trhu zájemci z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovanými i jinými než kvalifikovanými (zejména retailovými) investory, jak je uvedeno v bodě 53 níže. Emitent může též jakékoli Dluhopisy vydat na svůj majetkový účet v evidenci vedené Centrálním depozitářem ve smyslu § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech a následně takové Dluhopisy nabízet a prodávat v rámci sekundárního trhu.

V rámci primárního trhu budou Dluhopisy vydány připsáním na příslušný majetkový účet investora proti zaplacení emisního kurzu.

Vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent.
 48. Právo Emitenta na odkup Dluhopisů od Vlastníků Dluhopisů (call opce) / Dny odkupu / odkupní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.5 Emisních podmínek / smluvní pokuta v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy / právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta:

Ano; Dny odkupu jsou 31. 12. 2027 a následně jakýkoli Pracovní den až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Odkupní cena za jeden Dluhopis je 100 % jeho jmenovité hodnoty (je-li Dnem odkupu (i) současně Den výplaty nebo (ii) den spadající do období mezi Datem ex-kupón (včetně takového dne) a nejbližší následujícím Dnem výplaty (vyjma takového dne)) plus úrokový výnos narostlý a dosud nevyplacený na takovém Dluhopisu (je-li Dnem odkupu jakýkoli jiný den). Emitent může uplatnit své právo nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 30 (třicet) dní před příslušným Dnem odkupu. V případě porušení povinnosti Vlastníka Dluhopisy převést Dluhopisy na Emitenta uhradí porušující Vlastník Dluhopisu Emitentovi smluvní pokutu, jejíž výše bude rovna částce naběhlého a nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na takových Dluhopisech za dobu prodlení porušujícího Vlastníka Dluhopisu se splněním povinnosti vypořádat převod Dluhopisů. Emitent má právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta ve smyslu článku 6.5 Emisních podmínek.

49. Právo Vlastníka Dluhopisů na nepoužije se
odprodej Dluhopisů Emitentovi (put
opce) / Dny odkupu / odkupní cena /
lhůty pro uplatnění (pokud jiné než
uvedené v článku 6.5 Emisních
podmínek / smluvní pokuta v případě
porušení povinnosti převést Dluhopisy
/ právo Emitenta rozhodnout o
předčasném splacení Dluhopisů v
případě porušení povinnosti převést
Dluhopisy na Emitenta:

50. Ukazatel LTV: nepoužije se

4. INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen "**Doplňující informace**"), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Níže uvedené informace o Dluhopisech doplňují v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů informace uvedené výše v těchto konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky příslušné Emise dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím "nepoužije se".

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

51. Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů: od 1. 11. 2024 do 31. 5. 2025
52. Cena v rámci veřejné nabídky: Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po dobu od zahájení veřejné nabídky do Data emise, a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta v sekci Pro investory \ dluhopisové investice\ Dokumentace a oznámení.
53. Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
Investoři budou oslovováni Emitentem (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 100.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.
Emitent je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Emitentovi celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu Emitent případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Emitentovi investorem).
Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Emitent zasílat jednotlivým

- investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).
- Emitent uzavře s jednotlivými investory smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, resp. smlouvu o koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude zejména závazek investora upsat, resp. koupit Dluhopisy od Emitenta a zaplatit za ně příslušnou cenu.
54. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: nepoužije se
55. Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 30. 6. 2025, na webové stránce Emitenta v sekci Pro investory \ dluhopisové investice\ Dokumentace a oznámení.
56. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: Na základě potvrzení o přijetí nabídky zasílaných Emitentem investorům budou investoři povinni nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů uhradit cenu Dluhopisů v plné výši, a to bezhotovostním převodem na účet sdělený jim za tímto účelem Emitentem (cenu lze hradit po dohodě s Emitentem i zápočtem pohledávek). K vypořádání obchodu dojde den dohodnutý ve smlouvě o upsání/koupi dluhopisů (resp. bez zbytečného prodlení po tomto dni podle pravidel Centrálního depozitáře) po připsání ceny za Dluhopisy v plné výši na účet Emitenta, resp. po provedení zápočtu (avšak nejdříve v Datum emise) – upsané/koupené Dluhopisy budou připsány na majetkový účet ve prospěch příslušného investora v Centrálním depozitáři.
57. Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: nepoužije se
58. Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: nepoužije se
59. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
60. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů: Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, bez určení konkrétního cílového projektu. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 2.000.000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca 108.000.000 Kč (při navýšení celkové jmenovité hodnoty emise až do maximální jmenovité hodnoty emise bude čistý výtěžek cca 135.500.000 Kč). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu. Očekávané výnosy budou dle názoru Emitenta dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití.
61. Náklady účtované investorovi: nepoužije se
62. Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: nepoužije se

63. Umístění Emise prostřednictvím obchodníka (jiného než Emitenta) na základě pevné či bez pevné povinnosti / uzavření dohody o upsání Emise: nepoužije se
64. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: nepoužije se
- 64.1 Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: nepoužije se
- 64.2 Další podmínky souhlasu: nepoužije se
65. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému. Žádné jiné cenné papíry Emitenta nejsou přijaty k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
66. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
67. Poradci: Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek.
68. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: nepoužije se
69. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se

ADRESY

EMITENT

**EBM Partner a.s.
Na Valentince 3336/4, Smíchov
150 00 Praha 5**

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

**PRK Partners s.r.o.
advokátní kancelář
Jáchymova 26/2
110 00 Praha 1**

AUDITOR EMITENTA

**Schaffer & Partner Audit s.r.o.
Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1**