

Prospekt

BICZ Bond 2020 s.r.o.

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 5,50 % p. a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000,-- Kč
splatné 4.4.2025

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) dluhopisů dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 5,50 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) se splatností 4.4.2025, vydávaných podle českého práva jako zaknihované dluhopisy ve formě na doručitele o jmenovité hodnotě každého dluhopisu 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) společností **BICZ Bond 2020 s.r.o.**, se sídlem na adrese Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 086 08 245, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 321895 (dále jen „**Emitent**“ a uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 5,50 % p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole IV. „Emisní podmínky“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 4.4.2020. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 4.4.2025.

Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit (jak je uvedeno v Emisních podmínkách Dluhopisů). Emitent může Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola VI. „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole II. „Rizikové faktory“.

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení o formátu a obsahu prospektu**“). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6 a 14 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoliv regulovaném či oficiálním trhu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu Českou národní bankou („**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů („Emisní podmínky“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/034455/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00081/CNB/572 ze dne 3.3.2020, které nabylo právní moci dne 4.3.2020. Pro účely veřejné nabídky je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 4.3.2021. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. („**Centrální depozitář**“) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003523888. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu (jak je tento pojem definován výše) a další příslušné právní předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 28.2.2020. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit

hodnocení cenných papírů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB. Po skončení nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Prospekt a jeho případné dodatky budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.bicz.cz/dluhopisy>.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 Nařízení o formátu a obsahu prospektu. Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6 a 14 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ze strany ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Velké Británii prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musejí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Tento Prospekt nepředstavuje nabídku či pozvání k upsání či koupi Dluhopisů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po dni vyhotovení tohoto Prospektu.

Emitent ani žádný jeho zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů.

Informace obsažené v kapitole VI. „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a kapitole VII. „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu ke dni vyhotovení tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.bicz.cz/dluhopisy> a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 15:00 hod. v Určené provozovně Administrátora. Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Po dobu, kdy zůstane jakákoliv část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 15:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitola IV. „Emisní podmínky“.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na jejich výsledcích.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	5
I. SHRUTÍ	9
II. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	16
III. INFORMACE O EMITENTOVÍ.....	20
1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM.....	20
1.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY	20
1.2. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB.....	21
1.3. ZPRÁVY ZNALCŮ.....	21
1.4. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN.....	21
1.5. PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ PROSPEKTU	21
2. OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮI	21
3. RIZIKOVÉ FAKTORY	22
4. ÚDAJE O EMITENTOVÍ	22
4.1. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA	22
4.2. NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA.....	23
4.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ	23
4.4. STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚŘŮ.....	23
4.5. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA.....	23
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	23
5.1. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA	23
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA.....	27
6.1. SKUPINA EMITENTA.....	27
6.2. ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH ČLENECH SKUPINY	40
7. ÚDAJE O TRENDĚCH	40
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU.....	40
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	40
9.1. EMITENT JE SPOLEČNOSTÍ S RUČENÍM OMEZENÝM ZALOŽENOU PODLE PRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. JEHO ORGÁNY JSOU:.....	40
9.2. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ	42
10. JEDINÝ SPOLEČNÍK	42
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A O ZISKU A O ZTRÁTÁCH.....	43
11.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	43
11.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	44
11.3. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH VÝKAZŮ	44
11.4. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	44
11.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY.....	44
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	44
12.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL	44
12.2. ZAKLADATELSKÁ LISTINA.....	44

13.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	45
14.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	45
IV.	EMISNÍ PODMÍNKY	45
V.	POPIS VEŘEJNÉ NABÍDKY	57
1.	DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	57
2.	PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ.....	59
VI.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	62
1.	ÚROK	63
2.	ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE	64
3.	DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	65
VII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	66
1.	VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICE	66
VIII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	68
1.	INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM	68
2.	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU.....	68
3.	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ	68
4.	VÝZNAMNÁ ZMĚNA OKOLNOSTÍ	68
5.	NAŘÍZENÍ PRIIPs.....	68
6.	VYHOTOVENÍ PROSPEKTU.....	68
7.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	68
8.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	68
9.	AUDITOŘI.....	69
10.	ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI / NABÍDCE 69	
IX.	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	70
1.	AUDITOVANÁ POČÁTEČNÍ ROZVAHA EMITENTA KE DNI 15.10.2019 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA	70
2.	AUDITOVANÁ ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA KE DNI 31.12.2019 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA	84

I. SHRUTÍ

ODDÍL 1 – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

1.1	Cenné papíry	Dluhopisy „DLUHOPIS BICZ BOND 5,5/25“, ISIN: CZ0003523888.
1.2	Emitent	Emitentem je společnost BICZ Bond 2020 s.r.o., IČ: 086 08 245. se sídlem je na adrese Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4. Emitent je zapsán u Městského soudu v Praze spisová značka C 321895. Kontaktní telefonní číslo Emitenta je + 420 775 774 011, e-mail je info@bicz.cz . LEI: 315700A71J6SFLVHZJ14
1.3	Orgán schvalující prospekt	Tento Prospekt schválila Česká národní banka, IČO: 481 36 450, tel.: 224 411 111, zelená linka tel.: 800 160 170, e-mail: podatelna@cnb.cz .
1.4	Datum schválení prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/034455/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2019/00081/CNB/572, ze dne 3.3.2020, které nabylo právní moci dne 4.3.2020.
1.5	Upozornění	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>Investor do Dluhopisů může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu, vynaložené 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>Emitentem je společnost BICZ Bond 2020 s.r.o.</p> <p>IČ: 086 08 245. Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle českého práva a je zapsán u Městského soudu v Praze spisová značka C 321895. Zemí registrace Emitenta je Česká republika. LEI: 315700A71J6SFLVHZJ14.</p> <p>Sídlo Emitenta je na adrese Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4.</p> <p>Emitent provozuje svou činnost v souladu se zákony č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, č. 280/2009 Sb., daňový řád, č. 563/1991 Sb., o účetnictví, č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona a zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.</p> <p>Hlavní činnost:</p> <p>Obchodním záměrem Emitenta je úspěšná realizace nemovitostních projektů na území České republiky, a to výhradně z výtěžku emise dluhopisů dle tohoto prospektu. Emitent se zavazuje, že ani on a ani žádná z jeho případných dceřiných společností nepřijmou žádné jiné dluhové financování k financování nemovitostní projektů. Emitent se dále zavazuje, že ani on sám a ani žádná z jeho</p>
-----	---	---

	<p>dceřiných společností nezřídí zástavní právo k nemovitostem pořízených z výtěžku emise.</p> <p>Emitent v rámci své činnosti bude vyhledávat investiční příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí prostřednictvím nově založených dceřiných společností – SPV – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního nemovitostního projektu). V takové SPV bude Emitent jediným společníkem. U těchto nemovitostí provede Emitent vždy analýzu stávajícího stavu, vypracuje projekt a následně nemovitost zrekonstruuje a zmodernizuje po stránce vizuální, technické i funkční a pronajme nemovitost za adekvátní nájemné. Nemovitost si dále ponechá v portfoliu či dané SPV prodá.</p> <p>Společník Emitenta (ovládající osoba):</p> <p>Emitent je jednou z dceřiných společností společnosti BICZ a.s., IČ: 06969321, která je jediným společníkem emitenta, a tedy vlastní 100 % podíl a hlasovacích práv Emitenta. Je tedy i ovládající osobou Emitenta. BICZ a.s. má následující akcionáře</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Mgr. Milan Filo, narozen 25.12.1979, trvale bytem Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem, mající jako akcionář 50 % podíl na hlasovacích a majetkových právech BICZ a.s.; ii. Ing. Robin Šimek, narozen 1.7.1983, trvale bytem Svinná 26, 517 03 Skuhrov nad Bělou, mající jako akcionář 50 % podíl na hlasovacích a majetkových právech BICZ a.s.; <p>Jediným jednatelem Emitenta je Mgr. Milan Filo, narozen 25.12.1979, trvale bytem Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem.</p> <p>Auditorem Emitenta je Ing. Pavel Holub, se sídlem Luční 4, 301 00 Plzeň, číslo osvědčení 1397.</p>
--	--

2.2	Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?		
	Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)		
		Za rok 2019	
	Provozní výsledek hospodaření	- 5	
	Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)		
		K 31.12.2019	K 15.10.2019
	Čistý finanční dluh (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty)	- 34	- 1.000
	Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)		
		Za rok 2019	
	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	- 15	
	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	0	
	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	- 950	
	<p>Emitent vznikl dne 15.10.2019. Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v účetních výkazech Emitenta za rok 2019. Auditor Emitenta ověřil jeho počáteční rozvahu ke dni 15.10.2019 a účetní závěrku za rok končící 31.12.2019 (od vzniku). Auditor Emitenta vydal k uvedené počáteční rozvaze a účetní závěrce výrok „bez výhrad“. Od konce období, za které</p>		

	<p>byly zveřejněny Emitentovi finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. K datu vyhotovení Prospektu nevykonával Emitent žádnou činnost.</p>
<p>2.3</p>	<p>Jaká jsou hlavní rizika pro Emitenta?</p> <p><i>Riziko nově vzniklé společnosti</i> – Emitent je nově vzniknou společností, s čímž se dá očekávat nižší důvěra veřejnosti, a tedy i nižší zájem o Dluhopisy, který může být vyšší než při emisi dluhopisů známějších společností s dostatečnou historií. Pokud se Emitentovi nepodaří zajistit si dostatečné finanční prostředky z Emise pro financování nemovitostních projektů napřímo, použije finanční prostředky k poskytnutí úvěru či zápůjčky jiným společností mateřské společnosti či společností ze skupiny mateřských společností. V takovém případě podstupuje úvěrové riziko (viz níže). Současně v případě poskytnutí finančních prostředků některé společnosti ze skupiny mateřské společnosti lze očekávat výnos Emitenta nižší než případný výnos z financování nemovitostního projektu napřímo, kdy navíc nedojde z výtěžku emise k pořízení nemovitostí přímo do majetku Emitenta, což může významně snížit dobytost pohledávek investorů v případě nepříznivé finanční situace Emitenta či jeho úpadku. Stejně tak je možné, že z důvodu nově vzniklé společnosti bez historie může být nedůvěra i na straně prodávajících nemovitostí, kteří mohou mít obavy z dostatečné solventnosti Emitenta, což může být spojeno se zdržením realizace nemovitostních projektů či nemožností určitých projektů napřímo realizovat. V takovém případě nemusí Emitent realizovat své podnikatelské plány dostatečně rychle a efektivně a výnosy nemusí postačovat k pokrytí nákladů na činnosti Emitenta, vč. nákladů na úhradu závazků z Dluhopisů. Obava prodávajících však může být snížena z důvodu členství Emitenta v dostatečně silné skupině společností, kteří případně mohou poskytnout prodávajícím určité zajištění (např. ručení atd.).</p> <p><i>Riziko v oblasti nemovitostí</i> – hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. Toto riziko je sníženo (nikoliv vyloučeno) skutečností, že Emitent se bude v rámci svých nemovitostních projektů soustředit zejména na pronajaté či dostatečně výnosné nemovitosti.</p> <p>Případný pokles poptávky po nemovitostech může způsobit problém s hledáním vhodného kupce/nájemce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta a v konečném důsledku na jeho schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Toto riziko se Emitent bude snažit snížit (nikoliv vyloučit) investicí do nemovitostních projektů, kde jsou nemovitosti již pronajaté či dostatečně výnosné.</p> <p>Případnou rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti lze realizovat jen na základě platných povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zastavit. V důsledku této skutečnosti mohou být ohroženy plánované výnosy z nemovitosti, což může mít dopad na hospodářskou situaci Emitenta.</p> <p><i>Riziko nákladů</i> – Emitent předpokládá, že celkové náklady emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 140.000.000,- Kč v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Čistý celkový výtěžek emise by byl v takovém případě 1.360.000.000,- Kč. Takové náklady na emisi snižují výši finančních prostředků z emise, se kterými následně může Emitent nakládat na příslušné nemovitostní projekty, čímž může dojít ke snížení možnosti k dosažení adekvátního zisku pro pokrytí závazků z dluhopisů.</p> <p><i>Členství ve skupině</i> – Emitent je členem skupiny BICZ a.s., což mu přináší mnohé výhody. V případě změny strategie mateřské společnosti však může dojít k prodeji Emitenta, kdy nový vlastník mimo skupinu mateřské společnosti nemusí Emitentovi poskytovat dostatečnou podporu jako mateřská společnost či může změnit podnikatelské zaměření Emitenta. Emitent dále využívá služeb mateřské</p>

		<p>společnosti, na kterou outsourcuje účetní, daňové a právní služby a využívá její personální obsazení. Je tak na mateřské společnosti v těchto oblastech závislý a nemá vliv na kvalitu a způsob poskytování těchto služeb a činnost personálního obsazení. Emitent tedy částečně podstupuje riziko nedostatečné komunikace a riziko snížení kontroly nad danou oblastí. V případě prodeje Emitenta či nedostatečné podpory v outsourcovaných službách (vč. personálního obsazení) může mít Emitent problémy s plynulým fungováním, tj. plánovanou realizací nemovitostních projektů. Zdržení projektů může pak vést k nedostatečným výnosům k pokrytí nákladů Emitenta na svou činnost (vč. závazků z Dluhopisů). Likvidita Emitenta může být ovlivněna také výsledky hospodaření společností ve skupině mateřské společnosti a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům, vč. závazkům z Dluhopisů.</p> <p>Neplnění závazků protistran – Emitent je vystaven riziku neplnění závazků ze strany třetí osoby. Jedná se zejména o situaci, kdy Emitent zapůjčí významnější částky některému ze členů skupiny mateřské společnosti, a tyto společnosti nebudou řádně plnit své povinnosti ze zapůjčení finančních prostředků, čímž nebude mít Emitent zapůjčené prostředky k dispozici k pokrytí nákladů (viz níže podrobně „Úvěrové riziko“). Dále pak Emitent v rámci své činnosti přichází do styku s třetími osobami, se kterými vstupuje do smluvních vztahů (jedná se zejména o prodávající nemovitosti, dodavatele služeb spojených s nemovitostí, kupující nemovitostí od Emitenta, nájemce nemovitostí). V případě, že tyto osoby nebudou plnit své smluvní povinnosti vůči Emitentovi, může dojít k situaci kdy dojde ke zdržení nemovitostních projektů či k dosažení nedostatečných výnosů Emitenta, který nebude schopen pokrýt své náklady vč. závazků z Dluhopisů.</p> <p>Riziko nesprávných analýz – Emitent v predikci vývoje trhu, na kterém hodlá investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. To může mít negativní dopad na hospodářské výsledky</p> <p>Úvěrové riziko - Emitent může volné finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček mateřské společnosti a společností ve skupině mateřské společnosti. Emitent však bude poskytovat volné finanční prostředky společností ze skupiny pouze v případě, že nebudou v té době nalezeny vhodné akviziční projekty nebo nebudou vyřízeny administrativní kroky směřující k nákupu nových nemovitostí, zejména z důvodu efektivního využití volných finančních prostředků či nebude výtěžek z emise dostačovat pro realizaci celého projektu. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Emitent v současné době nezná veškeré konkrétní projekty, na které budou prostředky poskytnuty. Není tedy schopen přesně určit, které společnosti ve skupině mateřské společnosti by mohly být dlužníky Emitenta. Případné snížení výkonnosti úvěrovaných společností ve skupině může mít za následek snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následné snížení schopnosti Emitenta plnit závazky z dluhopisů. Emitent tak nepřímo čelí rizikům podnikání společností ve skupině mateřské společnosti.</p>
--	--	---

ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIRECH

3.1	Jaké hlavní cenných papírů? jsou rysy	<p>Zaknihované dluhopisy s názvem „DLUHOPIS BICZ BOND 5,5/25“.</p> <p>Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen kód ISIN: CZ0003523888.</p> <p>Měna Dluhopisů je koruna česká (CZK).</p> <p>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.500.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), předpokládaný počet Dluhopisů je 30.000 kusů. Splatnost jmenovité hodnoty Dluhopisů je</p>
-----	--	---

		<p>4.4.2025. Datum emise je stanoveno na 4.4.2020. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 5,50 % p.a.</p> <p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků.</p> <p>Emitent je oprávněn učinit Dluhopisy předčasně splatnými ke kterémukoliv datu, a to na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek nejméně 60 (šedesát) dnů před uvedeným datem, a to na internetových stránkách www.bicz.cz/dluhopisy.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků ze strany Emitenta předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků, přičemž Dluhopisy nezanikají, pokud o tom Emitent nerozhodne.</p> <p>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 č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>Dluhy z Dluhopisů představují přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.</p> <p>Dluhopisy budou vydány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí.</p> <p>Převoditelnost dluhopisů není omezena.</p>
3.2	Kde budou cenné papíry obchodovány?	<p>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.</p>
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> <p>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů- Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.</p> <p>Riziko likvidity - Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se nevytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případné nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat</p>

		<p>Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.</p> <p>Riziko nesplacení - Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu či splatnosti Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.</p> <p>Riziko předčasného splacení - Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p>
3.4	Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	Za dluhy z Dluhopisů není poskytnuta jakákoli záruka či ručení.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

4.1	Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	<p>Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí při dodržení podmínek pro jejich nabývání, stanovené příslušnými právními předpisy. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.</p> <p>Emitent nemá v úmyslu žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jinem trhu cenných papírů.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy nabízet sám nebo bude využívat služeb obchodníků s cennými papíry či investičních zprostředkovatelů (dále jen „Zprostředkovatel“), kteří budou přijímat pokyny ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi.</p> <p>Administrátor Emise CYRRUS, a.s. (Administrátor), žádný Zprostředkovatel ani žádná jiná osoba nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit.</p> <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Objednávka může být učiněna písemně nebo za použití prostředků komunikace na dálku a musí být doručena Emitentovi na adresu Administrátora. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude 50.000,-- Kč a maximální 1.500.000.000,-- Kč. Odesláním Potvrzení Emitentem dojde k uzavření smlouvy o koupi Dluhopisů za podmínek uvedených v Objednávce odsouhlasené Emitentem (Smlouva o úpisu). Emitent je oprávněn Objednávky investorů dle svého uvážení v Potvrzení krátit.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydávány po tranších.</p> <p>Emitent, k Datu emise, vydá dluhopisy (první tranši) na svůj majetkový účet, v souladu s ustanovením § 15 odst. 4. zákona 190/2004 o dluhopisech. Na podmínky nabytí takových Dluhopisů se přiměřeně použijí veškerá ustanovení Emisních podmínek týkající se úpisu dluhopisů po Datu emise, s tím rozdílem, že se nejedná o úpis, ale o převod již vydaných Dluhopisů na účet investora a odpovídající protiplnění není Emisním kursem, ale kupní cenou.</p> <p>Další tranše, až do naplnění objemu emise, budou vydávány a umísťovány stejným, výše i níže popsaným, způsobem, podle úvahy Emitenta, předpokládá se vydání další tranše po umístění již vydaných dluhopisů. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.</p> <p>Emitent bude umísťovat Dluhopisy formou uzavírání kupních smluv o převodu cenných papírů (Dluhopisů).</p>
-----	---	--

		<p>Veřejná nabídka vydaných Dluhopisů bude probíhat po dobu od 4.4.2020 do 2.3.2021. Předmětem nabídky jsou Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise. Emitent zveřejní výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetových stránek www.bicz.cz/dluhopisy do 15 kalendářních dnů po uplynutí po ukončení veřejné nabídky).</p> <p>Všichni případní neúspěšní zájemci budou informováni písemně, e-mailem nebo jinak elektronicky.</p> <p>Emitent předpokládá, že celkové náklady emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další administrativní či právní náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí 140.000.000,-- Kč (slovy: sto čtyřicet milionů korun českých) v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.</p> <p>Při nabytí Dluhopisů přímo od Emitenta (nikoliv prostřednictvím Zprostředkovatele), nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku do 3 % objemu koupených Dluhopisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo poplatky (s výjimkou shora uvedeného max. 3 % poplatku při prodeji prostřednictvím Zprostředkovatelů).</p>
4.2	Kdo je osobou nabízející cenné papíry?	<p>Emitent bude Dluhopisy nabízet sám nebo bude využívat služeb obchodníků s cennými papíry či investičních zprostředkovatelů (dále jen „Zprostředkovatel“), kteří budou přijímat pokyny ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi. Pokud se Emitent rozhodne využít k veřejné nabídce Zprostředkovatelů, tento údaj bude publikován na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy. Na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů.</p>
4.3	Proč je tento prospekt sestavován?	<p>Tento Prospekt byl sestaven pro účely veřejné nabídky Dluhopisů</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro realizaci nemovitostních projektů ze strany Emitenta. Emitent se zavazuje, že ani on a ani jeho dceřiné společnosti nepřijmou žádné jiné dluhové financování k financování nemovitostních projektů, kdy tyto bude financovat výhradně z výtěžku emise. Výtěžek emise bude použit pouze k těmto účelům: nákup nemovitostí či podílu na nemovitostech napřímo či prostřednictvím SPV (účelově založená společnost pro nemovitostní projekt), rekonstrukce/modernizace/údržba zakoupených nemovitostí a poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mateřské společnosti nebo společnosti z holdingu BICZ, a to v případě, že nebudou dostatečovat finanční prostředky pro realizaci nemovitostního projektu napřímo (budou nižší než 21.000.000,-- Kč) nebo nebudou v dané době nalezeny žádné vhodné nemovitostní projekty k realizaci nebo bude-li sice výtěžek dosahovat alespoň 21.000.000,-- Kč, avšak v dané době nebudou vyřízeny veškeré administrativní kroky směřující k dané investici do nemovitostního projektu. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů 1.360.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda tři sta šedesát milionů korun českých).</p> <p>Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.</p>

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Emitent s nejlepším vědomím předkládá výčet nejzávažnějších rizikových faktorů, které mohou významným způsobem negativně ovlivnit podnikatelskou činnost Emitenta.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů představují standardní podnikatelskou činnost, která je svou podstatou spojena s množstvím rizik. Rizika, která Emitent považuje za nejdůležitější v souvislosti s podnikáním s finančními produkty, mezi které patří i Dluhopisy, jsou uvedena dále v této části Prospektu. Výčet rizik není úplný a popis vyčerpávající. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Neomezuje práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikovosti, likviditních požadavků a časového horizontu investice. Rozhodnutí by mělo předcházet důkladné prostudování informací uvedených v tomto dokumentu, a rovněž na podpůrné analýze právních či daňových poradců. Uvedením rizikových faktorů v textu Prospektu se Emitent snaží poskytnout co možná nejširší rozsah informací týkajících se investice a předejít neopodstatněným nárokům souvisejícím s úpisem/koupí Dluhopisů. Podávané rizikové faktory jsou zařazeny do jednotlivých kategorií s tím, že jako první jsou v každé kategorii vždy uvedeny rizikové faktory, které Emitent považuje za nejvýznamnější.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SKUPINĚ

Riziko nově vzniklé společnosti – Emitent je nově vzniknou společností, s čímž se dá očekávat nižší důvěra veřejnosti, a tedy i nižší zájem o Dluhopisy, který může být vyšší než při emisi dluhopisů známějších společností s dostatečnou historií. Pokud se Emitentovi nepodaří zajistit si dostatečné finanční prostředky z Emise pro financování nemovitostních projektů napřímo, použije finanční prostředky k poskytnutí úvěru či zápůjčky jiným společnostem mateřské společnosti či společnostem ze skupiny mateřských společností. V takovém případě podstupuje úvěrové riziko (viz níže). Současně v případě poskytnutí finančních prostředků některé společnosti ze skupiny mateřské společnosti lze očekávat výnos Emitenta nižší než případný výnos z financování nemovitostního projektu napřímo, kdy navíc nedojde z výtěžku emise k pořízení nemovitostí přímo do majetku Emitenta, což může významně snížit dobytost pohledávek investorů v případě nepříznivé finanční situace Emitenta či jeho úpadku. Stejně tak je možné, že z důvodu nově vzniklé společnosti bez historie může být nedůvěra i na straně prodávajících nemovitostí, kteří mohou mít obavy z dostatečné solventnosti Emitenta, což může být spojeno se zdržením realizace nemovitostních projektů či nemožnosti určité projekty napřímo realizovat. V takovém případě nemusí Emitent realizovat své podnikatelské plány dostatečně rychle a efektivně a výnosy nemusí postačovat k pokrytí nákladů na činnosti Emitenta, vč. nákladů na úhradu závazků z Dluhopisů. Obava prodávajících však může být snížena z důvodu členství Emitenta v dostatečně silné skupině společností, kteří případně mohou poskytnout prodávajícím určité zajištění (např. ručení atd.). Emitent z dosavadního jednání a vztahů s prodávajícími u projektů specifikovaných blíže v čl. III. 5.1. Prospektu tuto nedůvěru prodávajících nepředpokládá. Nelze ji však vyloučit.

Riziko v oblasti nemovitostí – hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta, neboť takové nemovitostní projekty by pak nemusely být schopné svou nízkou výnosností (pronájmu či prodeje) pokrýt finanční náklady Emitenta, mezi které patří i náklady na pokrytí výplaty úroků z Dluhopisů či náklady na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů. Taková situace by mohla vést k hospodářské ztrátě Emitenta a v konečném důsledku k jeho úpadku. Toto riziko je sníženo (nikoliv vyloučeno) skutečností, že Emitent se bude v rámci svých nemovitostních projektů soustředit zejména na pronajaté či dostatečně výnosné nemovitosti. Lokality, které Emitent považuje za rizikové z hlediska vyhledávání nových nájemců (v rámci plánovaných nemovitostních projektů blíže určených v čl. III.5.1 Prospektu), a to v případě skončení platnosti stávajících smluv, jsou Pelhřimov, Litoměřice, Dvůr Králové nad Labem či Litvínov. V projektu výstavby logistické haly v areálu Jičín může dojít v případě ekonomické recese k výpovědi smlouvy s nájemci a k rapidnímu poklesu poptávky po skladovacích halách. V případě výstavby komplexu bytů pro vojáky AČR může potenciálně hrozit

i riziko, že armáda odvolá svoje rozhodnutí o přesunu vojáků do dané oblasti, a to bude mít negativní vliv na plánované výnosy z pronájmu bytových jednotek. Ostatní lokality plánovaných projektů specifikovaných ve shora uvedeném článku Prospektu disponují podle názoru Emitent dostatečnou a trvalou poptávkou po bydlení. Toto určení rizikových projektů z hlediska vyhledávání nájemců platí i pro následující riziko týkající se případného poklesu poptávky.

Případný pokles poptávky po nemovitostech může způsobit problém s hledáním vhodného kupce/nájemce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta a v konečném důsledku na jeho schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. V případě, že Emitent nenalezne vhodného kupce/nájemce pro zakoupené nemovitosti, a takovou nemovitost tak s dostatečným ziskem neprodá/nepronajme, může dojít k situaci, kdy nebude Emitent schopen pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost (vč. nákladů na výplatu úroků z Dluhopisů či nákladů na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů), což může vést k hospodářské ztrátě Emitenta a v konečném důsledku k jeho úpadku. Toto riziko se Emitent bude snažit snížit (nikoliv vyloučit) investicí do nemovitostních projektů, kde jsou nemovitosti již pronajaté či dostatečně výnosné.

Případnou rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti lze realizovat jen na základě platných povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zastavit. V důsledku této skutečnosti mohou být ohroženy plánované výnosy z nemovitosti, což může mít dopad na hospodářskou situaci Emitenta. V případě neobdržení plánovaných výnosů může dojít k situaci, kdy Emitent nebude schopen pokrýt náklady související s jeho činností, vč. nákladů na závazky z Dluhopisů, a dojde tak k jeho hospodářské ztrátě. Stav konkrétně uvedených nemovitostních projektů z hlediska stavebního povolení je blíže uveden v čl. III.6.1. Prospektu (u příslušných projektů). Všechny ostatní projekty uvedené jako předpřipravené v čl. III.5.1. Prospektu mají platná stavební povolení a jsou již zkolaudovanými objekty v užívání dle těchto platných povolení. Výjimku z projektů uvedených jako předpřipravené, tvoří výstavba komplexu bytů pro vojáky AČR, kdy tento projekt nemá vydáno platné stavební povolení, zatím splňuje územní plán. Hrozí tedy potenciálně riziko zdržení projektu či ve výsledku riziko neudělení stavebního povolení. V případě neudělení stavebního povolení by Emitent případně využil prostředky vyhrazené pro tento projekt na investici do jiného projektu, na který by finanční prostředky dostačovali.

Riziko nákladů – Emitent předpokládá, že celkové náklady emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 140.000.000,-- Kč (slovy: sto čtyřicet milionů korun českých) v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Čistý celkový výtěžek emise by byl v takovém případě 1.360.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda tři sta šedesát milionů korun českých). Takové náklady na emisi snižují výši finančních prostředků z emise, se kterými následně může Emitent nakládat na příslušné nemovitostní projekty, čímž může dojít ke snížení možnosti k dosažení adekvátního zisku pro pokrytí závazků z dluhopisů. Emitent tak musí čistý výtěžek emise využít dostatečně efektivně, aby byly pokryty jak náklady na emisi, tak závazky z emise vůči investorům. Emitent tak bude nucen pro pokrytí svých závazků dosáhnout vyššího zisku než v případě nižších nákladů emise. V opačném případě nemusí být schopen plnit své závazky, což může vést až k hospodářské ztrátě.

Členství ve skupině – Emitent je členem skupiny BICZ a.s., což mu přináší mnohé výhody. V případě změny strategie mateřské společnosti však může dojít k prodeji Emitenta, kdy nový vlastník mimo skupinu mateřské společnosti nemusí Emitentovi poskytovat dostatečnou podporu jako mateřská společnost či může změnit podnikatelské zaměření Emitenta. Emitent dále využívá služeb společností ze skupiny mateřské společnosti, na které outsourcuje účetní, daňové a právní služby a využívá jejich personální obsazení. Je tak na skupině mateřské společnosti v těchto oblastech závislý a nemá vliv na kvalitu a způsob poskytování těchto služeb a činnost personálního obsazení. Emitent tedy částečně podstupuje riziko nedostatečné komunikace a riziko snížení kontroly nad danou oblastí. V případě prodeje Emitenta či nedostatečné podpory v outsourcovaných službách (vč. personálního obsazení) může mít Emitent problémy s plynulým fungováním, tj. plánovanou realizací nemovitostních projektů. Zdržení projektů může pak vést k nedostatečným výnosům k pokrytí nákladů Emitenta na svou činnost (vč. závazků z Dluhopisů). Likvidita Emitenta může být ovlivněna také výsledky hospodaření společností ve skupině mateřské společnosti a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem. Případný nedostatek likvidních

prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům, vč. závazkům z Dluhopisů.

Neplnění závazků protistran – Emitent je vystaven riziku neplnění závazků ze strany třetí osoby. Jedná se zejména o situaci, kdy Emitent zapůjčí významnější částky některému ze členů skupiny mateřské společnosti, a tyto společnosti nebudou řádně plnit své povinnosti ze zapůjčení finančních prostředků, čímž nebude mít Emitent zapůjčené prostředky k dispozici k pokrytí nákladů (viz níže podrobně „Úvěrové riziko“). Dále pak Emitent v rámci své činnosti přichází do styku s třetími osobami, se kterými vstupuje do smluvních vztahů (jedná se zejména o prodávající nemovitostí, dodavatele služeb spojených s nemovitostí, kupující nemovitostí od Emitenta, nájemce nemovitostí). V případě, že tyto osoby nebudou plnit své smluvní povinnosti vůči Emitentovi, může dojít k situaci kdy dojde ke zdržení nemovitostních projektů či k dosažení nedostatečných výnosů Emitenta, který nebude schopen pokrýt své náklady vč. závazků z Dluhopisů.

Riziko nesprávných analýz – Emitent v predikci vývoje trhu, na kterém hodlá investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. To může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta, neboť nedostatečnou či nesprávnou analýzou může dojít ve skutečnosti ke snížené výnosnosti vybraných nemovitostních projektů, oproti analýzám. Takové skutečné nižší výnosy pak nemusí být schopné dostatečně pokrývat náklady na činnosti Emitenta, mezi které patří i plnění závazků z Dluhopisů.

Úvěrové riziko - Emitent může volné finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček mateřské společnosti a společnostem ve skupině mateřské společnosti. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Emitent v této době nezná konkrétní projekty, na které budou finanční prostředky poskytnuty. Není tedy schopen přesně určit, které společnosti ve skupině mateřské společnosti budou dlužníky Emitenta. Emitent k datu vyhotovení prospektu nemá k dispozici podrobné údaje o projektech, které by mohly být z těchto úvěrů či zápůjček financovány (s výjimkou nemovitostních projektů, na kterých se bude podílet Emitent ať už napřímo či formou poskytnutí financování jinému členovi skupiny mateřské společnosti uvedených v čl. 6.1. Prospektu „SKUPINA EMITENTA“). Nelze tak stanovit, jaké výsledky hospodaření a finanční situaci budou mít úvěrované společnosti ve skupině. Případné snížení výkonnosti úvěrovaných společností ve skupině může mít za následek snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následné snížení schopnosti Emitenta plnit závazky z dluhopisů. Emitent tak nepřímou čelí rizikům podnikání společností ve skupině mateřské společnosti. Skupina mateřské společnosti se ve svém podnikání zaměřuje zejména na realitní trh, se kterým jsou spojena rizika obdobná pro Emitenta, která jsou popsána v tomto prospektu. Emitent však bude poskytovat volné finanční prostředky společnostem ze skupiny pouze v případě, že nebudou v té době nalezeny vhodné akviziční projekty nebo nebudou vyřízeny administrativní kroky směřující k nákupu nových nemovitostí, zejména z důvodu efektivního využití volných finančních prostředků či nebude výtěžek z emise dostačovat pro realizaci celého projektu.

Riziko neexistence dozorčí orgánu – Emitent má jediného jednatele a nemá zřízenou dozorčí radu. Obchodní vedení Emitenta je tak zcela závislé na rozhodování jedné osoby bez možnosti integrace dozorčího orgánu.

Poškození nemovitostí - Může dojít k poškození nemovitostí Emitenta, v důsledku čehož mohou Emitentovi vzniknout vysoké náklady na odstranění škod. Emitent má v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění. Je však nutno brát v potaz existenci nepojistitelných rizik. Nutnost vynaložit vysoké a v rozpočtu Emitenta nezahrnuté náklady na odstranění škod mohou zapříčinit nedostatek finančních prostředků na náklady spojené s činností Emitenta. Takové situace tedy mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta a vést k jeho hospodářské ztrátě, což by vedlo ke snížení schopnosti či úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů (tj. zejména závazky z titulu výplaty úroků z Dluhopisů či z titulu splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů). S poškozením nemovitosti pak může být spojeno i riziko nemožnosti pronajmout/prodat danou nemovitost či riziko takovou prodat/pronajmout s nedostatečným výnosem (podrobnost k riziku viz rizika shora – pokles poptávky či neodhadnutí výnosového potenciálu lokality).

Konkurence ze strany jiných institucí nebo subjektů působících na trhu – v oblasti podnikání Emitenta se objevila a objevuje řada reálných i potencionálních konkurentů, kteří mohou zúžit

operativní oblast jeho podnikání. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta. Důsledkem tohoto rizika může být nedostupnost či velká konkurence při nákupu nejvíce lukrativních nemovitostí a konkurence v oblasti prodeje či pronájmu nemovitostí. Nedostupností lukrativních nemovitostí či konkurencí v oblasti prodeje/pronájmu nemovitostí mohou být negativně ovlivněny výnosy Emitenta, který v důsledku poklesu těchto výnosů může mít problémy s pokrytím svých nákladů, vč. nákladů na plnění závazků z Dluhopisů. Většina nejvýznamnějších subjektů podnikajících na trhu realit se však dle zkušenosti Emitenta zaměřují na komerční nemovitosti či na klasický model postavit nemovitost a následně prodat. Emitent se zaměřuje na residenční, regionální domy s plánem dlouhodobě tyto držet a následně prodat jako celek s výrazným ziskem. V této oblasti vnímá Emitent konkurenci jako sníženou, kde má skupina, do které Emitent patří významnou pozici. Za konkurenci Emitenta lze považovat například skupinu společností DRFG, která dle zjištění Emitenta plánuje vytvářet a rozvíjet portfolio nemovitostí v oblasti residenčního bydlení, tj. v oblasti, na kterou se zaměřuje i Emitent. Za další konkurenty považuje Emitent také společnosti ze skupiny FIDUROCK Nemovitosti a.s., PSN s.r.o., Trikaya Asset Management a.s. nebo společnost Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Mezi těmito společnostmi je skupina, jíž je Emitent součástí, nováčkem, a nemá tak významné postavení. Skupina, jíž je Emitent součástí (vč. Emitenta) však dle názoru Emitenta může konkurovat svým zacílením na právě regionální nemovitosti.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko likvidity

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se nevytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případné nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu či splatnosti Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí na jeho hospodaření a na schopnosti dlužníků Emitenta dostát svým povinnostem.

Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Riziko poplatků

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných zprostředkovatelem koupě a prodeje Dluhopisů. Takové poplatky mohou být investorům účtovány

až do výše 3 % z ceny zakoupených Dluhopisů. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady zprostředkovatelů, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů. Emitent sám nebude účtovat investorům žádné poplatky při nákupu Dluhopisů.

Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům, jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu (kapitola VI. „Zdanění a devizová regulace v České republice“), ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci Dluhopisů původně předpokládali, nebo že Vlastníkovi Dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá, ani nepřebírá, odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp., jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální kupující Dluhopisů koupil Dluhopis v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému kupujícímu Dluhopisu částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. Další právní důsledky mohou vyplývat z různých zákonů, které se na daného kupujícího vztahují.

III. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

1.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tedy společnost BICZ Bond 2020 s.r.o., IČ: 086 08 245 se sídlem Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: C 321895.

1.2. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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

V Praze, dne 28.2.2020



BICZ Bond 2020 s.r.o.

Mgr. Milan Filo

jednatel

1.3. ZPRÁVY ZNALCŮ

S výjimkou zprávy auditora v rámci ověření počáteční rozvahy a řádné účetní závěrky není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

1.4. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Žádné informace uvedené v Prospektu nepocházejí od třetích stran. Informace uvedené v Prospektu vycházejí z vlastních zjištění a analýz Emitenta a není tak čerpáno z konkrétních informací od třetích stran.

1.5. PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ PROSPEKTU

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu svým rozhodnutím č.j. 2020/034455/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2019/00081/CNB/572 ze dne 3.3.2020, které nabylo právní moci dne 4.3.2020. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Emitent vyhotovil počáteční rozvahu a řádnou účetní závěrku, které byly ověřeny auditorem. Nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem. Počáteční rozvaha uvedená v prospektu a řádná účetní závěrka, byly ověřena auditorem Ing. Pavlem Holubem, se sídlem Luční 4, 301 00 Plzeň, číslo osvědčení 1397 o zápisu do seznamu auditorů vedeného Komorou auditorů ČR (dále jen „Auditor“). Auditor ověřil počáteční rozvahu sestavenou k 15.10.2019 a řádnou účetní závěrku sestavenou ke dni 31.12.2019 s výrokem: „bez výhrad“.

Auditor nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent zvážil, mimo jiné, následující skutečnosti ve vztahu k uvedenému auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem skupinu nebo jakýchkoli opcí opravňujících k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta či skupině Emitenta nebo jakoukoli kompenzací od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta či skupině Emitenta a (iv) vztahy auditora k finančním zprostředkovatelům zúčastněným na nabídce Dluhopisů.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny shora v kapitole II. tohoto Prospektu „Rizikové faktory“.

4. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

4.1. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Založení a vznik Emitenta

Emitent byl založen dne 11.9.2019 zakladatelskou listinou NZ 100/2019 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 15.10.2019. Emitent je v obchodním rejstříku zapsán pod spisovou značkou C 321895 vedenou u Městského soudu v Praze Emitent byl založen jako dceřiná společnost BICZ a.s.

Základní kapitál a podíl Emitenta

Základní kapitál Emitenta činí 1.000.000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých) a byl v plné výši splacen jediným společníkem BICZ a.s., jehož podíl ve společnosti Emitenta představuje 100 % podíl na hlasovacích a majetkových právech.

Základní informace o Emitentovi:

<i>Obchodní firma:</i>	BICZ Bond 2020 s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 321895
<i>IČ:</i>	086 08 245
<i>LEI:</i>	315700A71J6SFLVHZJ14
<i>Datum vzniku:</i>	15.10.2019
<i>Datum založení:</i>	11.9.2019
<i>Doba trvání Emitenta:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	Společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	České
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 775 774 011
<i>Kontaktní osoba:</i>	Mgr. Milan Filo - jednatel
<i>E-mail:</i>	info@bicz.cz
<i>Internetové stránky:</i>	www.bicz.cz

(informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu)

Emitent se při své činnosti řídí českým právním řádem a právními předpisy České republiky, zejména:

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
- zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění;
- zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění;
- zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;
- zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění;
- zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění;

- zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění;
 - zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění.
 - Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví
 - Zákonem č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
 - Zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev,
 - Zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

4.2. NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA

Emitent plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

4.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating

4.4. STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚŘŮ

Emitent k datu vyhotovení Prospektu nevydal žádné investiční nástroje, nepřijal žádné výpůjčky a úvěry a nepřevzal ani žádné jiné podobné finanční dluhy.

K datu tohoto Prospektu nemá Emitent závazky z žádných úvěrů ani výpůjček. Emitent se zavazuje, že ani on a ani žádná z jeho dceřiných společností nepřijmou k financování nemovitostních projektů žádné dluhové financování, když veškeré nemovitostní projekty budou financovány výhradně z výtěžku emise dluhopisů na základě tohoto Prospektu.

4.5. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA

Emitent bude financovat svůj předmět činnosti výhradně z výtěžku emise. Emitent se zavazuje, že ani on a ani žádná z jeho dceřiných společností nepřijmou k financování nemovitostních projektů žádné dluhové financování, když veškeré nemovitostní projekty budou financovány výhradně z výtěžku emise dluhopisů na základě tohoto Prospektu.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

Obchodním záměrem Emitenta je úspěšná realizace nemovitostních projektů na území České republiky, a to výhradně z výtěžku emise dluhopisů dle tohoto prospektu. Emitent se zavazuje, že ani on a ani žádná z jeho dceřiných společností nepřijmou žádné jiné dluhové financování k financování nemovitostní projektů. Emitent se dále zavazuje, že ani on sám a ani žádná z jeho dceřiných společností nezřídí zástavní právo k nemovitostem pořízených z výtěžku emise.

Emitent v rámci své činnosti bude vyhledávat investiční příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí prostřednictvím nově založených dceřiných společností - SPV (Special Purpose Vehicle) – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního nemovitostního projektu). V takové SPV bude Emitent jediným společníkem. U těchto nemovitostí provede Emitent vždy analýzu stávajícího stavu, vypracuje projekt a následně nemovitost zrekonstruuje a zmodernizuje po stránce vizuální, technické i funkční a pronajme nemovitost za adekvátní nájemné. Nemovitost si dále ponechá v portfoliu či dané SPV prodá. Emitent se zaměřuje na projekty, u kterých lze vybudovat nové bytové jednotky, dostavět další patra apod. Cílem je maximálně zvýšit finanční výnosovost projektu.

Skupina BICZ také plánuje realizovat developerské projekty, jako je například výstavba komplexu bytů pro vojáky Armády České republiky, výstavba nového depa České pošty či výstavba moderních logistických EKO hal, které budou disponovat solárními panely, tepelnými čerpadly a

budou velmi šetrné k životnímu prostředí. Na všech těchto projektech již aktuálně pracují členové holdingu BICZ. Pro tyto projekty zatím vydáno stavební povolení nebylo, jsou v souladu s územním plánem.

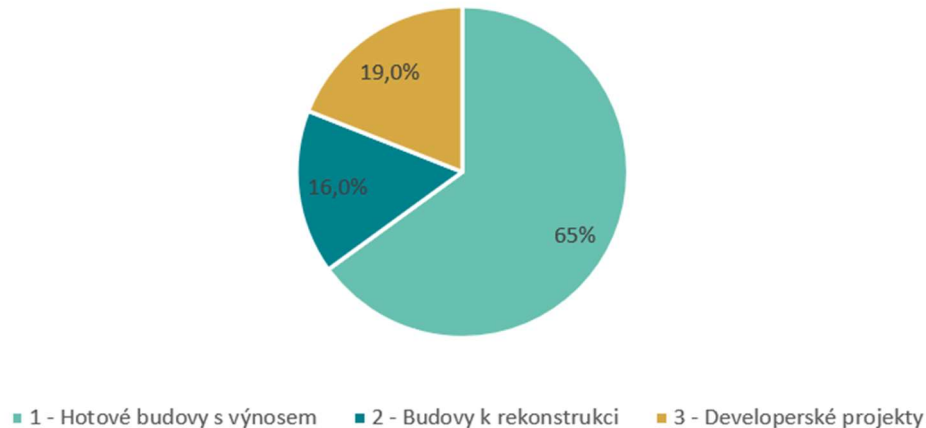
Skupina BICZ má již tedy v současné době připravenou řadu nemovitostních projektů. Vybrané projekty se pohybují v rozmezí od 21.000.000,-- Kč do 200.000.000,-- Kč. V současné době mají předpřipravené projekty hodnotu cca 1.318.000.000,-- Kč, kdy skupina BICZ bude pracovat i na dalších. Tyto projekty mají různou potřebu nákladů k tomu, aby byly kompletně zrealizovány a mohl být tak realizován předpokládaný zisk. Emitent bude do konkrétních projektů zapojen dle velikosti výtěžku z emise. Prostřednictvím Emitentem založených SPV (společností založených k uskutečnění konkrétního nemovitostního projektu) budou nemovitostní projekty realizovány až v případě, že bude výtěžek z emise dostačovat pro realizaci konkrétního nemovitostního projektu. Tedy počet projektů realizovaných Emitentem a jejich celková hodnota bude přímo úměrná velikosti výtěžku Emise. Emitent tak bude realizovat napřímo (či prostřednictvím účelově založené společnosti – SPV) pouze takové projekty, jejichž náklady budou do výše obdrženého výtěžku Emise. Pokud nebudou finanční prostředky z emise postačovat pro realizaci celého nemovitostního projektu, budou tyto projekty realizovány jinou společností ve skupině BICZ a Emitent se na těchto bude účastnit formou poskytnutí volných finančních prostředků mateřské společnosti Emitenta či konkrétním členům skupiny BICZ, kteří budou daný projekt realizovat. Některé nemovitostní projekty, na kterých se bude podílet Emitent (ať už napřímo či formou poskytnutí financování jinému členovi skupiny mateřské společnosti) jsou uvedeny v čl. 6.1. Prospektu „SKUPINA EMITENTA“. Jednotlivé projekty jsou v různé fázi rozpracovanosti. U blíže uvedených projektů je uvedeno, v jaké fázi je stavební povolení. U blíže neuvedených projektů jsou stavební povolení v různých fázích, kdy u některých je již uděleno, u některých jsou dle Emitenta splněny podmínky pro jeho vydání, ale zatím vydáno nebylo a u některých jsou podmínky pro udělení stavebního povolení v přípravě.

Základní strategií holdingu BICZ, a tedy i Emitenta, je vytvářet dlouhodobě udržitelné portfolio nemovitostí, které je samofinancovatelné z inkasovaných nájmů, a zvyšovat úroveň bydlení v České republice. Z toho důvodu holding BICZ vyhledává 3 typy projektů:

1. Budovy se zajímavým výnosem nad 10 % p.a., které jsou okamžitě schopné splácet veškeré finanční náklady i svou režii a částečně hradit provozní náklady (např. u objektů v lokalitách Příbram, Pelhřimov, Chomutov, Hradec Králové, Horoměřice u Prahy, Litoměřice, Slavkov u Brna apod.)
2. Budovy určené k rekonstrukci, u kterých aktuálně existuje nízký nebo průměrný výnos z pronájmu. Následnou rekonstrukcí a dostavbou nových bytů se výnos z pronájmu významně navýší (např. stávající objekty v lokalitách Dvůr Králové nad Labem, Předboj u Prahy, Brandýs nad Labem, Litvínov, atp.)
3. Developerská výstavba nových budov. BICZ holding si vybírá atraktivní a jisté projekty (aktuálně např. výstavba osmi rodinných domů ve Vysokém Mýtě, v roce 2020 výstavba Depa pro Českou poštu, nové logistické haly a komplex bytů pro vojáky AČR)

U všech shora uvedených předpřipravených projektů již probíhají jednání s majiteli, proběhla zde technická prověření staveb a ve většině případů má emitent k dispozici projektovou a rozpočtovou dokumentaci, zakládající se na budoucí vizi finálního stavu objektu. V níže uvedeném grafu znázorňuje Emitent procentní rozložení kapitálu do předpřipravených projektů. Z uvedeného vyplývá, že 65 % zdrojů se plánuje alokovat do objektů, které přinášejí stabilní výnos více než 10 % p.a., a které jsou nyní vybrané ke koupi. Tyto objekty disponují řádnou kolaudací.

Plánovaná alokace kapitálu do nových projektů



Emitent bude při své činnosti využívat zkušeností a podpory celého holdingu. Díky zkušenostem a obchodnímu know-how bude Emitent schopen vyjednat dobrou nákupní cenu jednotlivých nemovitostí. Zkušenosti skupiny BICZ jsou uvedeny níže v části „Vývoj a historie Holdingu BICZ“ a v čl. 6.1. Prospektu „SKUPINA EMITENTA“.

Emitent (stejně tak jako celý holding BICZ) vnímá velký prostor na trhu malých a středně velkých činžovních domů. Dále také v domech v lokalitách krajských či okresních měst nebo v okolí Prahy. Tyto objekty umí v rámci svého know-how správně vytipovat, vyjednat příznivou kupní cenu a připravit projekt tak, aby byl ziskový i nad rámec případné rekonstrukce. Každý projekt je proto originál. Holding BICZ si váží lidské práce, proto se v případě rekonstrukce snaží pracovat se záměrem původních architektů budov, respektuje krajinný ráz i uspořádání v rámci městských částí. Staré domy tak citlivě přizpůsobuje moderním trendům bydlení, které nájemníci vyžadují. Pro velké realitní investory nejsou tyto objekty zajímavé z důvodů vyšších nákladů na rekonstrukci a složitým, mnohdy i zdlouhavým jednáním v rámci engineeringu stavby a celého projektu. Pro malé realitní investory jsou tyto budovy mnohdy mimo jejich finanční možnosti.

Holding mateřské společnosti BICZ a.s. zahrnuje desítky společností, které v rámci své činnosti podnikají zejména v oblasti realitního trhu. Konkrétně jde o investice do nemovitostí (nákup, rekonstrukce, modernizace) a jejich následný pronájem či prodej se ziskem. Velká část společností v rámci holdingu mateřské společnosti má postavení tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního nemovitostního projektu).

Hlavní předností skupiny mateřské společnosti Emitenta je záměr vytvářet portfolia nemovitostí v řádech stovek milionů až miliard korun a tyto si ponechat či prodávat v konsolidované podobě velkým institucionálním či privátním investorům na realitním trhu. Skupina Emitenta již nyní eviduje poptávky v řádech miliard korun. Skupina mateřské společnosti Emitenta má Letter of intent (písemný dokument, který předběžně vymezuje obsah budoucí smlouvy – vyjádření zájmu) od těchto zájemců. Klíčový obchodní model Emitenta bude vytvářet autonomní skupiny dceřiných společností (SPV), které budou vlastnit zrekonstruované, plně pronajaté a funkční nemovitosti s maximální výnosovostí ve stavu vyhovujícím zájemcům, a to v případě, že bude výtěžek emise na určité vybrané projekty postačovat. Tyto jednotlivé dceřiné společnosti (SPV) Emitent ponechá buď ve svém portfoliu či prodá se ziskem. V případě, že nebude postačovat výtěžek na provedení určitého nemovitostního projektu, poskytne Emitent konkrétní společnosti ze skupiny mateřské společnosti finanční prostředky pro realizaci projektu.

Další případné aktivity jsou z hlediska podnikání a výnosů skupiny mateřské společnosti nevýznamné.

Z právního hlediska Emitent zkoumá zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví,

právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak zkoumá, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Emitent se zavazuje, že on ani žádná z jeho dceřiných společností do splacení všech Dluhopisů Emitentem nezčízí žádnou nemovitost nabytou z výtěžku emise, ledaže jde o prodej za tržní cenu, kterou prokáže Emitent znaleckým posudkem vyhotoveným Znalcem – společností **KNIGHT FRANK, spol. s r.o.**, s.r.o., IČO: **41191536**, se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 nebo jiného znalce zapsaného do seznamu znalců se zkušenostmi v oboru oceňování nemovitostí.

Emitent se zavazuje (vč. svých dceřiných společností), že do splnění všech svých dluhů z emise Dluhopisů:

1. bude realizovat veškeré transakce s osobami, které jsou ovládány stejnou osobou jako Emitent, za podmínek běžných v obchodním styku;
2. neprovede jakoukoli přeměnu společnosti, ani se nebude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, ani
3. neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem nepřevede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj obchodní závod ani jeho část.

Ke dni vyhotovení tohoto prospektu není Emitent zavázán žádný z projektů realizovat.

Historie a vývoj Holdingu BICZ

Zakladateli a jedinými akcionáři holdingu BICZ jsou Mgr. Milan Filo a Ing. Robin Šimek, kteří se v oblasti nemovitostí a financí pohybují již od roku 2003.

Počátky holdingu jsou spjaty s prvotními investicemi vlastního kapitálu akcionářů do rekonstrukcí a následného prodeje bytových jednotek.

V této činnosti následně pokračovala společnost Banque Fonciere s.r.o., kterou společně Mgr. Milan Filo a Ing. Robin Šimek řídili. Společnost v současné době nevykonává žádnou činnost.

Jedním z dalších záměrů byla snaha o čerpání dotací z evropských fondů na opravu a údržbu nemovitostí. Za tímto účelem vzniklo třináct spolků a nakoupily se nové nemovitosti typu bytových domů. Z důvodu odložení dotací státem přibližně o dva roky oproti původnímu plánu a zásadní změny podmínek pro čerpání, se majitelé rozhodli od původního záměru odstoupit. Nemovitosti poté zrekonstruovali a obsadili klasickým tržním způsobem. Prostředky na realizaci poskytli finanční partneři.

Díky nashromážděnému kapitálu došlo k založení akciové společnosti BICZ a.s. (tj. stávající mateřské společnosti Emitenta), která velmi rychle změnila svou strukturu v holding BICZ. Aktuálně je v majetku holdingu BICZ 12 bytových domů, průmyslový areál a byla zahájena výstavba 8 rodinných domů. Celkové portfolio čítá přes 7 000 m² bytových ploch a více než 10 000 m² komerčních prostor. Obsazenost objektů se pohybuje stabilně mezi 85-90 %.

Holding dnes tvoří 35 dceřiných společností, má precizně nastavenou organizační strukturu a je kapacitně připraven na další velké projekty.

Mgr. Milan Filo

Předseda představenstva

Pracovní adresa: BICZ Core Operations s.r.o., Škroupova 441/12, 500 02 Hradec Králové

Předchozí praxe: - Dantia s.r.o. – vlastník, jednatel
- Banque Fonciere, s.r.o. – vlastník, jednatel
- SystemArt, s.r.o. – spoluvlastník

Mgr. Milan Filo zastává funkci předsedy představenstva a pozici jednatele ve všech dceřiných společnostech holdingu BICZ.

V oblasti financí a realit se pohybuje již více jak 16 let. Během svého pracovního působení se podílel na vývoji specializovaného modulárního informačního systému pro řízení společností, zaměřeného na optimalizaci zadávání a přehledné výstupy, ve kterých se spojuje účetní a manažerský pohled na řízení firmy. V této souvislosti se dále zabýval problematikou optimalizace nákladů společností, vykazování práce, rozklíčování režijních nákladů a měření výkonu. Dlouhodobě spolupracoval se stavebními a developerskými společnostmi. Podporuje ekologii i výstavbu ekologických a udržitelných staveb.

Více informací v kapitole III. čl.9. „Správní, řídicí a dozorčí orgány“

Ing. Robin Šimek

Ředitel divize Finance & Charity

Pracovní adresa: BICZ Core Operations s.r.o., Škroupova 441/12, 500 02 Hradec Králové

Předchozí praxe:

- Partners Financial Services, a.s. – Senior Director
- Realm Masters Interactive, s.r.o. – vlastník, jednatel
- EuroFleet CZ, s.r.o. – vlastník, jednatel
- Medipunkt, s.r.o – spoluvlastník
- Hobbyt, s.r.o. – spoluvlastník, jednatel
- Remedia, s.r.o. – Marketing Director

Ing. Robin Šimek působil 12 let ve společnosti Partners Financial Services, a.s., z toho 9 let na pozici ředitele. Vytvořil 13 kamenných poboček společnosti a regionální centrálu Finanční dům Partners v Hradci Králové. Pod jeho vedením bylo více než 180 podřízených spolupracovníků a celkový roční obrat zprostředkovaných hypoték, investic a předepsaného ročního pojistného všech podřízených spolupracovníků překračoval 2 miliardy korun. Roční tržby skupiny činily přibližně 50 milionů korun. Ing. Šimek je také spoluzakladatelem společnosti poskytující mobilitu prostřednictvím operativních leasingů (Partners Fleet Management, PFM, TiBiq nebo EuroFleet CZ), která disponovala v letech 2016-2018 vozovým parkem s více než 1000 automobily. Je dále zakladatelem společnosti Medipunkt, s.r.o., která působí v léčbě inkontinence a expanduje na zahraniční trhy. Je předsedou v několika dobročinných organizacích a sám každoročně přispívá na charitu a dobročinné akce.

Hlavní trhy

Emitent bude působit na území České republiky, a to v segmentu nemovitostí. Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí a Emitent v něm nemá dominantní nebo významné postavení.

V rámci trhu s nemovitostmi se Emitent bude zaměřovat zejména na trh malých a středně velkých činžovních domů. Dále také domů v zajímavých lokalitách krajských nebo okresních měst, nebo v okolí Prahy. Emitent vybírá zejména nemovitosti, kde je možné budovat, rekonstruovat, předělávat a nejlépe stavět nové metry bytové plochy. Nastavovat patra, rozdělovat velké byty, nebo přistavovat do podkroví. Těmito typy nemovitostí však není Emitent v případě jiného zajímavého nemovitostního projektu limitován. V této oblasti vnímá Emitent konkurenci jako sníženou, kde má skupina, do které Emitent patří významnou pozici. Toto prohlášení o postavení v hospodářské soutěži se opírá pouze o vlastní názor Emitenta a není založen na jiném základu.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

6.1. SKUPINA EMITENTA

Emitent je členem skupiny, jejímž mateřskou společností je společnost BICZ a.s., IČ: 06969321, která prostřednictvím společností ve skupině realizuje zejména investiční nemovitostní projekty. Mateřská společnost vlastní 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv na společnosti

Emitent je společností s ručením omezeným s upsaným a splaceným základním kapitálem v hodnotě 1.000.000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých)

Akcionáři mateřské společnosti jsou:

- Mgr. Milan Filo, narozen 25.12.1979, trvale bytem Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem, mající jako akcionář 50 % podíl na hlasovacích a majetkových právech BICZ a.s., tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 5.000.000,-- Kč;
- Ing. Robin Šimek, narozen 1.7.1983, trvale bytem Svinná 26, 517 03 Skuhrov nad Bělou, mající jako akcionář 50 % podíl na hlasovacích a majetkových právech BICZ a.s. Tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 5.000.000,-- Kč.

Emitent využívá služeb různých společností ze skupiny mateřské společnosti, na které outsourcuje účetní, daňové a právní služby a využívá jejich personální obsazení.

Emitent plánuje spolupracovat s dalšími společnostmi ve skupině, které působí na realitním trhu, a využívat jejich zkušeností a know-how. V případě, že Emitent provede investiční rozhodování na základě nesprávných informací nebo know-how od společností ve skupině, může to mít vliv na hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.

Propojení osob v rámci skupiny vyplývá z následujícího schématu (s výjimkou akcionářů BICZ a.s. jsou vlastnické vztahy ve výši 100 % obchodního podílu):

Skupinu mateřské společnosti BICZ a.s. tvoří tyto společnosti (vždy se jedná o 100 % podíl na majetkových a hlasovacích právech):

BICZ a.s. – dceřiné společnosti

BICZ Design s.r.o.

BICZ Finance a.s.

BICZ Charity s.r.o.

BICZ Real Estates a.s.

└ BICZ Industrial s.r.o.

└ BICZ Industrial Alfa s.r.o.

└ BICZ Industrial Beta s.r.o.

└ BICZ Industrial Logistics s.r.o.

└ BICZ Residential s.r.o.

└ BICZ Residence Adam s.r.o.

└ BICZ Residence George s.r.o.

└ BICZ Residence William s.r.o.

└ BICZ Residence David s.r.o.

└ BICZ Residence James s.r.o.

└ BICZ Luxurys.r.o.

└ BICZ Crystal s.r.o.

└ BICZ Diamond s.r.o.

└ BICZ Emerald s.r.o.

└ BICZ Long Term Portfolio s.r.o.

└ BICZ LTP Black s.r.o.

└ BICZ LTP Blue s.r.o.

└ BICZ LTP Brown s.r.o.

└ BICZ LTP Green s.r.o.

└ BICZ LTP Red s.r.o.

BICZ Customer Portfolio Eternity s.r.o.

BICZ Customer Portfolio Fortune s.r.o.

BICZ Customer Portfolio Miracle s.r.o.
 BICZ Customer Portfolio Infinity s.r.o.
 Bio Jičín s.r.o.
 Bytový dům Hořice Sladkovského s.r.o.
 Rezidence Stěžery, s.r.o.

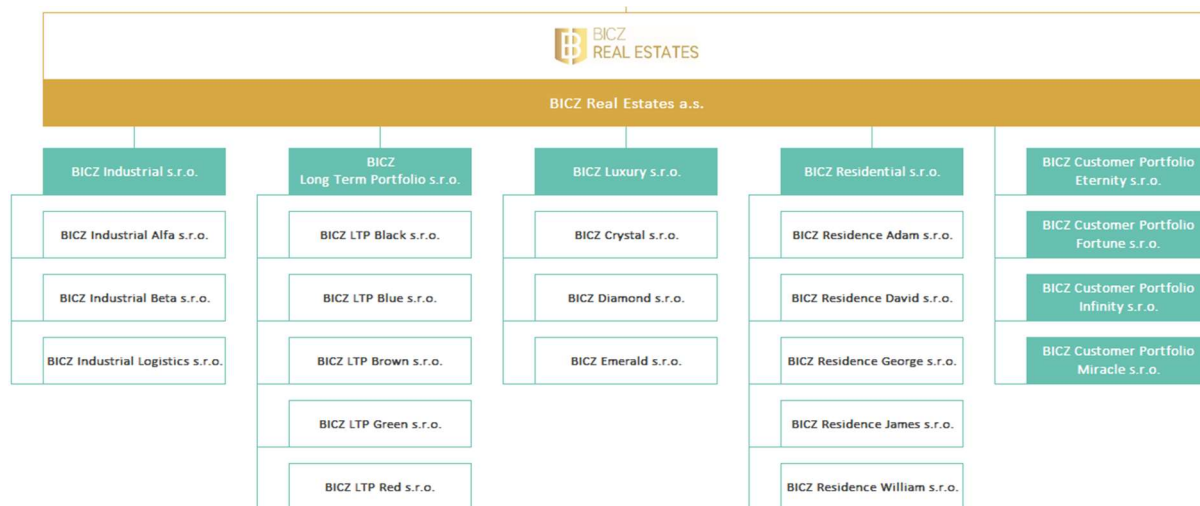
BICZ Bond 2020 s.r.o.

Vedle mateřské společnosti BICZ a.s. ještě působí sesterská společnost BICZ Core Operations s.r.o., která má jediného společníka se 100 % podílem na hlasovacích a majetkových právech – pana Mgr. Milana Filo.

Diagram základních společností holdingu BICZ a.s.



Diagram dceřinných společností nižších stupňů pod BICZ Real Estates a.s.



Vzhledem k tomu, že Emitent při své činnosti využívá účetní, daňové a právní služby a využívá personální obsazení společnosti ze skupiny BICZ, vč. know-how a zkušeností, předkládá Emitent pro ilustraci zkušeností skupiny BICZ níže uvedené informace a náhled projektů. Na některých projektech se bude podílet i Emitent (kde je tak uvedeno), a to buď napřímou v případě dostatečného výtěžku emise pro realizaci celého projektu, nebo v případě nižšího výtěžku, formou poskytnutí volných finančních prostředků uvedené společnosti ze skupiny BICZ.

Nejvýznamnější společnosti Holdingu:

BICZ Core Operations s.r.o.

Zajišťuje plynulý chod celého holdingu od administrativy až po legislativu. Zpracovává klíčové obchodní aktivity nemovitostí (akvizice, nákup, prodej). Pečuje o zaměstnance holdingu.

BICZ Design s.r.o.

Řeší modernizace a rekonstrukce nemovitosti od fáze projekce až po finální realizaci. Z hlediska architektury spolupracuje na výstavbě nových budov. Navrhuje vnitřní uspořádání bytových domů včetně společných prostor, zahrad a dětských hřišť.

BICZ Finance a.s.

Jedná s investory jménem celého holdingu. Pečuje o finanční partnery po celou dobu trvání smluvních vztahů. Vytváří finanční analýzy a posudky jednotlivých nemovitostních projektů, řeší bankovní financování a vyjednávání podmínek u finančních institucí.

BICZ Charity s.r.o.

Aktuálně realizuje menší charitativní projekty a věnuje se podpoře dětí.

BICZ Real Estates a.s.

Zabývá se nákupem, prodejem a správou nemovitostí. Sdružuje skupiny menších firem, které jsou rozděleny podle jednotlivých typů nemovitostí na Residential (bytové domy), Industrial (průmyslové areály), Luxury (projekty nadstandartního bydlení) a LTP (Long Term Portfolio, nemovitosti určené k dlouhodobému držení uvnitř holdingu).

Bio Jičín s.r.o.

Název	Bio Jičín s.r.o.
IČO	275 34 162
Sídlo	Revoluční 724/7, Staré Město, 110 00 Praha 1
Datum vzniku a zápisu	6.3.2008
Spisová značka	C 214798 vedená u Městského soudu v Praze
Podíl BICZ a.s.	100 %

Popis hlavní činnosti

Společnost Bio Jičín s.r.o. vlastní pozemky o celkové výměře 29 633 m² v jižní části Jičina u sjezdu z rychlostní silnice E442. Areál disponuje devíti budovami a skladovacími halami a je v současné době z důvodu probíhající rekonstrukce obsazen na 60 %. Aktuální příjem z pronájmu je 315 000 Kč měsíčně. V Jičíně je velký nedostatek skladovacích prostor a prostor pro drobnou výrobu. Je zde velká poptávka po pronajmutí dalších ploch areálu. V areálu probíhá průběžná rekonstrukce a zpravidla ihned po dokončení dílčí části je daný prostor předán nájemcům. Současně probíhá výstavba 2 dalších hal.

Celková současná hodnota areálu je 90 000 000 Kč, přičemž dostavbou 2 dalších hal bude dále narůstat. Areál disponuje stabilními nájemníky jako je například Česká Pošta (obrat 17 mld. Kč – 2018), Zeeladnia, s.r.o. (716 mil. Kč – 2018) nebo Artisan dřevoprodej, s.r.o. (72 mil. – 2018).

Klíčovými kroky k rozvoji a dokončení areálu jsou:

- výstavba nové logistické haly 1 000 m² pro společnost C.S. CARGO, a.s. (2,9 mld. Kč – 2018). Předběžný rozpočet je 9.858.000,-- Kč. Stavební povolení zatím nebylo vydáno. Projekt splňuje uzemní plán, předpoklad vydání 2. až 3. čtvrtletí roku 2020.
- rekonstrukce hlavní budovy, skladů a kanceláří, předběžný rozpočet je 15.000.000,-- Kč, z čehož již cca 5.000.000,-- Kč proinvestováno. Stavební povolení není pro tyto úpravy požadováno.
- výstavba nového depa pro Českou poštu, a.s. Předběžný rozpočet je 45.000.000,-- Kč. Stavební povolení zatím nevydáno, projekt je v souladu s územním plánem a vydání povolení se očekává 3-4 kvartál 2020
- a v neposlední řadě výstavba skladovacích hal / dílen / provozoven pro drobné živnostníky k uspokojení poptávky, kterou evidujeme. Předběžný rozpočet je 11.600.000,-- Kč. Stavební povolení zatím nevydáno. Projekt splňuje uzemní plán, předpoklad vydání 2. až 3. čtvrtletí roku 2020.

Dlouhodobým záměrem je stavět energeticky soběstačné haly s využitím moderních technologií šetrných k životnímu prostředí. Haly budou osazeny solárními panely, tepelnými čerpadly, budou hospodařit s dešťovou vodou atd. To zabezpečí nejen nízké provozní náklady pro nájemníky, ale také sníží uhlíkovou stopu v životním prostředí.

V případě, že bude Emitent disponovat dostatečnými finančními prostředky z výtěžku emise, je plánován nákup této nemovitosti pod Emitenta (či pod Emitentem účelově založenou společnost k realizaci nemovitostního projektu). Následně by realizoval veškeré shora uvedené výstavby a rekonstrukce Emitent. Pokud nebude dostačovat výtěžek e emise na nákup nemovitosti, její rekonstrukci a výstavbu 2 nových hal, je možné, že se bude Emitent na tomto projektu podílet formou poskytnutí volných finančních prostředků. K nákupu nemovité věci vč. prostředků na rekonstrukci a výstavbu by bylo nezbytné disponovat finančními prostředky ve výši alespoň 150.000.000,-- Kč.

Vizualizace projektu – Hlavní budova a její rekonstrukce.



Skutečný stav k 1.1.2020



Vizualizace nového Depa ČP



Rezidence Stěžery, s.r.o.

Název	Rezidence Stěžery, s.r.o.
IČO	070 05 938
Sídlo	Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem
Datum vzniku a zápisu	3.4.2018
Spisová značka	C 41401 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Podíl BICZ a.s.	100 %

Popis hlavní činnosti

Hlavní činností společnosti je rekonstrukce objektu v centru obce Stěžery u Hradce Králové. Dle názoru Emitenta jsou Stěžery prémiová a velmi žádaná lokalita s plnou občanskou vybaveností. Projekt je rozdělen na 2 části. První část projektu řeší citlivou rekonstrukci stávající budovy dle architektonického návrhu a vestavby 8 bytových jednotek. Druhá část projektu se zabývá rozsáhlou rekonstrukcí celého areálu a výstavbou nových 22 bytů. Dle Emitenta jsou již aktuálně splněny podmínky pro vydání stavebního povolení. Stavební povolení však zatím nevydáno. V případě, že bude Emitent disponovat dostatečnými finančními prostředky z výtěžku emise, je plánován nákup této nemovitosti pod Emitenta (či pod Emitentem účelově založenou společností k realizaci nemovitostního projektu). Následně by realizoval veškeré shora uvedené výstavby a rekonstrukce Emitent. Pokud nebude dostačovat výtěžek z emise na nákup nemovitosti, její rekonstrukci a výstavbu bytových jednotek, je možné, že se bude Emitent na tomto projektu podílet formou poskytnutí volných finančních prostředků. K nákupu nemovité věci vč. prostředků na rekonstrukci a výstavbu by bylo nezbytné disponovat finančními prostředky ve výši alespoň 60.000.000,- Kč.

Řešení fasády



Vizualizace přestavby areálu Stěžery – další budovy.



BICZ LTP Green s.r.o.

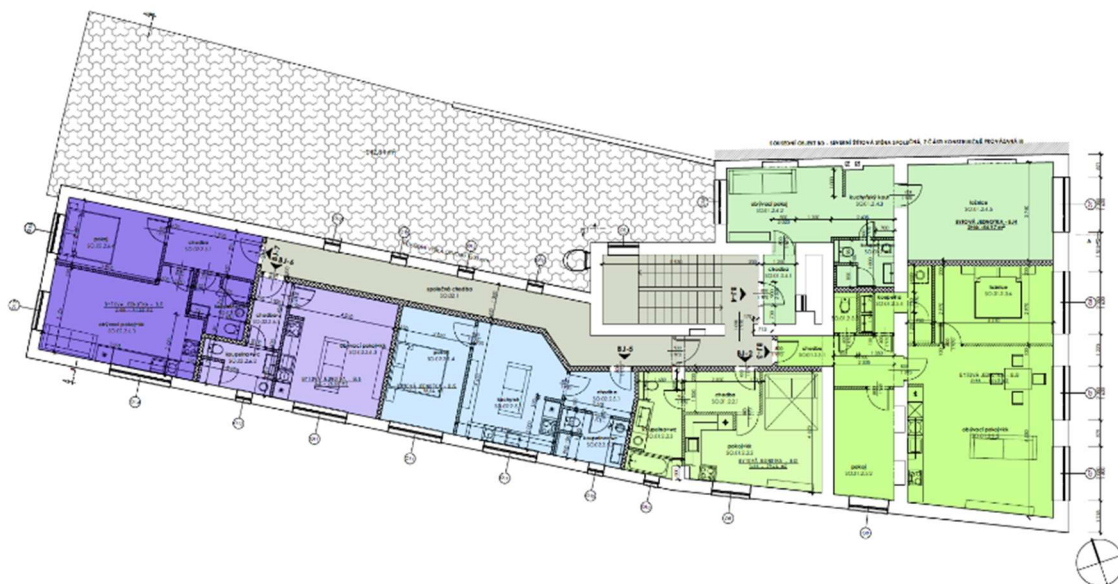
Název	BICZ LTP Green s.r.o.
IČO	083 71 598
Sídlo	Pobřežní 249/46, Karlín, 186 00 Praha 8
Datum vzniku a zápisu	26.7.2019
Spisová značka	C317854 vedená u Městského soudu v Praze
Podíl BICZ Long Term Portfolio s.r.o.	100 %

Popis hlavní činnosti

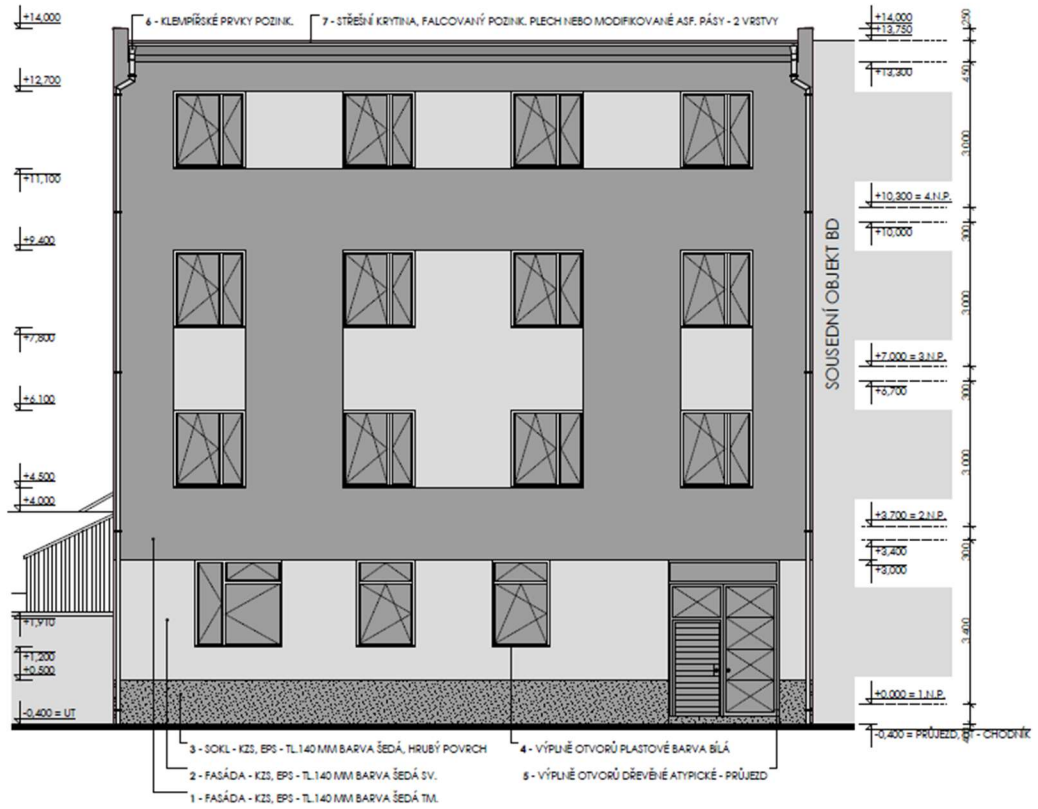
Společnost získá objekt v širším centru města Dvůr Králové převedením ze spolku Spolek pro pomoc dobrým lidem pod záštitou Robina Šimka z.s. V tomto objektu bude rekonstrukcí vytvořeno 13 bytových jednotek pro lékaře Městské nemocnice Dvůr Králové. Dle Emitenta jsou již aktuálně splněny podmínky pro vydání stavebního povolení. Stavební povolení však zatím nevdáno.

V případě, že bude Emitent disponovat dostatečnými finančními prostředky z výtěžku emise, je plánován nákup této nemovitosti pod Emitenta (či pod Emitentem účelově založenou společností k realizaci nemovitostního projektu). Následně by realizoval veškeré shora uvedené rekonstrukce Emitent. Pokud nebude dostatečovat výtěžek z emise na nákup nemovitosti a její rekonstrukci, je možné, že se bude Emitent na tomto projektu podílet formou poskytnutí volných finančních prostředků. K nákupu nemovité věci vč. prostředků na rekonstrukci by bylo nezbytné disponovat finančními prostředky ve výši alespoň 22.000.000,-- Kč.

Vizualizace projektu



FASÁDA VÝCHODNÍ (DO ČECHOVY ULICE)



BICZ LTP Brown s.r.o.

Název	BICZ LTP Brown s.r.o.
IČO	083 71 580
Sídlo	Pobřežní 249/46, Karlín, 186 00 Praha 8
Datum vzniku a zápisu	26.7.2019
Spisová značka	C317853 vedená u Městského soudu v Praze
Podíl BICZ Long Term Portfolio s.r.o.	100 %

Popis hlavní činnosti

Společnost získá objekt v obci Předboj u Prahy. Lokalita vyniká zejména strategickým umístěním u hlavního tahu D8 směrem do Prahy. V obci je luxusní golfový resort a řada objektů prémiového bydlení. Projekt BICZ LTP Brown bude realizovat kompletní rekonstrukci bytového domu v nadstandardním provedení pro náročné klienty, kteří si chtějí dopřát luxus, ale rádi by také bydleli mimo rušnou Prahu. Stavební povolení zatím nevydáno.

V případě, že bude Emitent disponovat dostatečnými finančními prostředky z výtěžku emise, je plánován nákup této nemovitosti pod Emitenta (či pod Emitentem účelově založenou společnost k realizaci nemovitostního projektu). Následně by realizoval veškeré shora uvedené rekonstrukce Emitent. Pokud nebude dostačovat výtěžek z emise na nákup nemovitosti a její rekonstrukci, je možné, že se bude Emitent na tomto projektu podílet formou poskytnutí volných finančních prostředků. K nákupu nemovité věci vč. prostředků na rekonstrukci by bylo nezbytné disponovat finančními prostředky ve výši alespoň 30.000.000,-- Kč.

Vizualizace projektu



BICZ Residence Adam s.r.o.

Název	BICZ Residence Adam s.r.o.
IČO	083 71 407
Sídlo	Pobřežní 249/46, Karlín, 186 00 Praha 8
Datum vzniku a zápisu	26.7.2019
Spisová značka	C 317842 vedená u Městského soudu v Praze
Podíl BICZ Residential s.r.o.	100 %

Popis hlavní činnosti

Společnost získá objekt na Mariánském náměstí v Brandýse nad Labem převedením ze spolku Harmonická rodina z.s. Předmětem činnosti bude půdní vestavba 8 bytů ve 2NP a kompletní celková rekonstrukce objektu včetně příslušenství. Objekt již zkolaudován. Pro vestavbu a rekonstrukci zatím nevydáno stavební povolení.

Objekt bude následně držen v portfoliu nebo prodán v rámci skupiny dalších SPV.

V případě, že bude Emitent disponovat dostatečnými finančními prostředky z výtěžku emise, je plánován nákup této nemovitosti pod Emitenta (či pod Emitentem účelově založenou společnost k realizaci nemovitostního projektu).

Následně by realizoval veškeré shora uvedené rekonstrukce a vestavby Emitent. Pokud nebude dostatečovat výtěžek z emise na nákup nemovitosti a její rekonstrukci/vestavby, je možné, že se bude Emitent na tomto projektu podílet formou poskytnutí volných finančních prostředků. K nákupu nemovité věci vč. prostředků na rekonstrukci/vestavbu by bylo nezbytné disponovat finančními prostředky ve výši alespoň 25.000.000,-- Kč.

Vizualizace projektu



6.2. ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH ČLENECH SKUPINY

Emitent využívá služeb skupiny mateřské společnosti, na kterou outsourcuje účetní, daňové a právní služby a využívá její personální obsazení. Emitent s výjimkou tohoto není závislý na jiných členech Skupiny.

Jednou z možností využití výtěžku z emise je poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mateřské společnosti nebo společnosti z holdingu BICZ, a to v případě, že nebudou v té době nalezeny vhodné akviziční projekty nebo nebudou vyřízeny administrativní kroky směřující k nákupu nových nemovitostí, zejména z důvodu efektivního využití volných finančních prostředků či nebude výtěžek z emise dostatečný pro realizaci celého projektu. V takovém případě bude Emitent též závislý na jiných členech Skupiny, zejména na jejich hospodaření a řádném plnění závazků členů Skupiny vyplývajících z poskytnutého úvěru či zápůjčky.

7. ÚDAJE O TRENDECH

Od data zveřejnění posledních auditovaných finančních výsledků, tj. 31.12.2019, do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani významné změně výkonnosti Emitenta.

Emitent bude prostřednictvím jednotlivým SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního nemovitostního projektu), jejichž bude zakladatelem a jediným společníkem, vykonávat na území České republiky následující činnosti na realitním trhu: investice do nemovitostí (nákup, rekonstrukce, modernizace) a jejich následný pronájem či prodej se ziskem.

Současná dobrá kondice české ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Růst ekonomiky je očekáván i pro rok 2020, a to i přesto, že dojde v budoucnu k mírnému zpomalení tohoto růstu. Na českém realitním trhu došlo k razantnímu zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů, což v důsledku znamená snížení dostupnosti nemovitostí pro skupiny s nižšími příjmy a druhotně se projevuje též zvýšení poptávky po nájmu nemovitostí a postupném zvyšování nájemného.

I když lze v budoucnu předpokládat určitou míru zpomalení či dokonce mírného poklesu cen nemovitostí či výnosů z pronájmu nemovitostí, lze v této oblasti nalézt celou řadu zajímavých investičních příležitostí. Emitent zároveň bude při své činnosti využívat zkušeností a podpory celé skupiny. Díky zkušenostem, obchodnímu know-how a strategii celé skupiny bude Emitent schopen vyjednat dobrou nákupní cenu jednotlivých nemovitostí.

Činnost emitenta bude v budoucnu ovlivněna makroekonomickými trendy, které mají vliv na nemovitostní trh v České republice.

8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1. EMITENT JE SPOLEČNOSTÍ S RUČENÍM OMEZENÝM ZALOŽENOU PODLE PRÁVA ČESKÉ REPUBLIKY. JEHO ORGÁNY JSOU:

Jednatel:

Jednatel je statutárním orgánem Emitenta, který zastupuje Emitenta samostatně. Jednateli náleží obchodní vedení Emitenta. Jednatele volí valná hromada, resp. jediný společník Emitenta – mateřská společnost BICZ a.s.

Jednatel je především odpovědný za vypracování účetní závěrky, jednání ve všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě (jedinému společníkovi) a rozhodování o nakládání s majetkem společnosti. Jediným jednatelem Emitenta k datu vyhotovení tohoto Prospektu je:

Mgr. Milan Filo, narozen 25.12.1979, trvale bytem Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem. Pracovní adresa: BICZ Core Operations s.r.o., Škroupova 441/12, 500 02 Hradec Králové.

Datum vzniku funkce: 15.10.2019

Mgr. Milan Filo má více jak 16 leté zkušenosti v oblasti financí a realit. V rámci skupiny vystupuje mimo pozice akcionáře mateřské společnosti Emitenta též na pozici statutárního orgánu většiny společností (zejména ve společnosti BICZ Real Estates a.s. a jednotlivých SPV založených k realizaci nemovitostních projektů), které se již podílely na významných a finančně výnosných projektech skupiny.

Mgr. Milan Filo dále působí v orgánech těchto společností:

BICZ Core Operations – jednatel, vlastník

Banque Fonciere – jednatel, vlastník

Bio Jičín s.r.o. – jednatel

Spolek lepší život, z.s. – předseda členské schůze

Spolek kde končí cesta začíná jiná, z.s. – předseda členské schůze

Spolek nic není nemožné, z.s. – předseda členské schůze

Férové bydlení, z.s. – předseda členské schůze

Rodinný krb, z.s. – předseda členské schůze

Světlo domova, z.s. – předseda členské schůze

BICZ a.s. – člen představenstva (i akcionář)

Rezidence Slaný Wilsonova, s.r.o. – jednatel

Rezidence Stěžery, s.r.o. – jednatel

Bytový dům Hořice Sladkovského, s.r.o. – jednatel

BICZ Finance a.s. – člen představenstva

BICZ Real Estates a.s. – člen představenstva

BICZ Charity s.r.o. – jednatel

BICZ Design s.r.o. – jednatel

BICZ Customer Portfolio Infinity s.r.o. – jednatel

BICZ Children Support – jednatel

Jablíčko HK s.r.o. – jednatel

BICZ Residential s.r.o. – jednatel

BICZ Luxury s.r.o. – jednatel

BICZ Industrial s.r.o. – jednatel

BICZ Customer Portfolio Miracle s.r.o. – jednatel

BICZ Customer Portfolio Fortune s.r.o. – jednatel

BICZ Long Term Portfolio s.r.o. – jednatel

BICZ Customer Portfolio Eternity s.r.o. – jednatel

BICZ LTP Blue s.r.o. – jednatel

BICZ LTP Black s.r.o. – jednatel

BICZ Emerald s.r.o. – jednatel

BICZ Diamond s.r.o. – jednatel

BICZ Crystal s.r.o. – jednatel

BICZ Residence James s.r.o. – jednatel
BICZ LTP RED s.r.o. – jednatel
BICZ LTP Green s.r.o. – jednatel
BICZ LTP Brown s.r.o. – jednatel
BICZ Residence Adam s.r.o. – jednatel
BICZ Industrial Beta s.r.o. – jednatel
BICZ Industrial Logistics s.r.o. – jednatel
BICZ Industrial Alfa s.r.o. – jednatel
BICZ Residence David s.r.o. – jednatel
BICZ Residence William s.r.o. – jednatel
BICZ Residence George s.r.o. - jednatel

Zakladatelská listina Emitenta nepředpokládá zřízení dozorčí rady.

9.2. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena statutárního orgánu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Dodržování principů správy a řízení společnosti

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích.

Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a v zákoně č. 90/2012, zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Emitent nedodržuje žádné zvláštní kodexy corporate governance, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

10. JEDINÝ SPOLEČNÍK

Emitent je členem skupiny, jejíž mateřskou společností je společnost BICZ a.s., IČ: 06969321, která prostřednictvím společností ve skupině realizuje zejména investiční nemovitostní projekty. Mateřská společnost vlastní 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv na společnosti Emitenta. Charakter kontroly Emitenta ze strany jediného společníka vyplývá z práv a povinností jediného společníka spojených s podílem v Emitentovi, kdy jediný společník vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného společníka. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitent je společností s ručením omezeným s upsaným a splaceným základním kapitálem v hodnotě 1.000.000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

Akcionáři mateřské společnosti jsou:

- Mgr. Milan Filo, narozen 25.12.1979, trvale bytem Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem, mající jako akcionář 50 % podíl na hlasovacích a majetkových právech BICZ a.s., tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 5.000.000,-- Kč;

- Ing. Robin Šimek, narozen 1.7.1983, trvale bytem Svinná 26, 517 03 Skuhrov nad Bělou, mající jako akcionář 50 % podíl na hlasovacích a majetkových právech BICZ a.s. Tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 5.000.000,-- Kč.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známa.

11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A O ZISKU A O ZTRÁTÁCH

11.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent vznikl dne 15.10.2019 a kromě počáteční rozvahy ke dni 15.10.2019 a řádné účetní závěrky ke dni 31.12.2019 dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha a řádná účetní závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními předpisy a byly ověřeny auditorem.

Shora uvedená počáteční rozvaha a řádná účetní závěrka vč. zpráv Auditora jsou uvedeny v čl. IX. Prospektu.

Auditor Emitenta vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“. K datu vyhotovení Prospektu nevykonával Emitent žádnou činnost, s výjimkou přípravných prací pro podnikatelskou činnost.

FINANČNÍ ÚDAJE Z POČÁTEČNÍ ROZVAHY

(v tisících Kč)

	Brutto	Netto
AKTIVA CELKEM	+ 1.000	+ 1.000
Oběžná aktiva	+ 1.000	+ 1.000
Peněžní prostředky	+ 1.000	+ 1.000
Peněžní pr. na účtech	+ 1.000	+ 1.000
PASIVA CELKEM		+ 1.000
Vlastní kapitál		+ 1.000
Základní kapitál		+ 1.000

VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE Z ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)

	Za rok 2019
Provozní výsledek hospodaření	- 5

Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)

	K 31.12.2019	K 15.10.2019
Čistý finanční dluh (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty)	- 34	- 1.000

Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)

	Za rok 2019
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	- 15
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	- 950

11.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČÍ ÚDAJE

Emitent mezitímní účetní závěrku nevyhotovil..

11.3. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Historické roční finanční údaje Emitenta byly ověřeny Auditorem. Auditor ověřil počáteční rozvahu Emitenta a řádnou účetní závěrku ke dni 31.12.2019. Tento prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

11.4. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a nebyl účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

11.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta za období části roku 2019 sestavené k 31.12.2019 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, které by byly v souvislosti s emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu ani od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

12.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Emitenta ke dni vyhotovení tohoto dokumentu činí 1.000.000,-- Kč a je plně splacen.

12.2. ZAKLADATELSKÁ LISTINA

Emitent byl založen dne 11.9.2019 zakladatelskou listinou NZ 100/2019 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Společnost vznikla zápisem do obchodního

rejstříku dne 15.10.2019. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 321895 vedenou u Městského soudu v Praze.

Předmětem podnikání (činnosti) je podle Článku 2 Zakladatelské listiny Emitenta (i) „Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“, (ii) „Správa vlastního majetku“ a (iii) „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“.

13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neuzavřel významné smlouvy mimo jeho běžnou podnikatelskou činnost, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou Emitentem na požádání bezplatně zpřístupněny k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta následující dokumenty (nebo jejich kopie): Zakladatelská listina Emitenta NZ 100/2019; Počáteční rozvaha ke dni 15.10.2019 ověřená auditorem; Řádná účetní závěrka ke dni 31.12.2019 ověřená auditorem.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Prospekt a jeho případné dodatky budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.bicz.cz/dluhopisy>.

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou k dispozici na jeho webových stránkách www.bicz.cz/dluhopisy, a v sídle Emitenta.

IV. EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („Emisní podmínky“) vymezují práva a povinnosti Emitenta (jak je uvedený pojem definován níže) a Vlastníků dluhopisů (jak je uvedený pojem definován níže), jakož i další informace o emisi nezajištěných Dluhopisů splatných 4.4.2025 v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů ve výši 1.500.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých), s pevným úrokovým výnosem ve výši určené dle článku 4 těchto Emisních podmínek (emise uvedených dluhopisů dále jen jako „Emise“ a uvedené dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen jako „Dluhopisy“), vydávaných společností BICZ Bond 2020 s.r.o., IČ: 086 08 245, se sídlem Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 321895 („Emitent“). Dluhopisům byl centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen kód ISIN CZ0003523888. Název Dluhopisů je „DLUHOPIS BICZ BOND 5,5/25“.

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o dluhopisech“), jako součást prospektu Dluhopisů schváleného rozhodnutím České národní banky č.j. 2020/034455/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2019/00081/CNB/572, ze dne 3.3.2020, které nabylo právní moci dne 4.3.2020 („Prospekt“). Prospekt Dluhopisů byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o podnikání na kapitálovém trhu“), Nařízením o prospektu a Nařízením o formátu a obsahu prospektu.

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 20.11.2019.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat společnost CYRRUS, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3800 vedenou Krajským soudem v Brně (Administrátor). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (Smlouva s administrátorem). Stejnopis Smlouvy

s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 10 těchto Emisních podmínek.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

Dluhopisy jsou vydávány v zaknihované podobě ve formě na doručitele. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

1.2. Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se **Vlastníkem dluhopisů** rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308. Dokud nebudou Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

1.3. Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.4. Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.5. Povinnost vyplatit úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že bude vyplácet úrokové výnosy Dluhopisu a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.6. Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitentovi či Dluhopisům bude uděleno.

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

2.1. Datum emise, Emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 4.4.2020 („Datum emise“). Dluhopisy budou vydány postupně v tranších na majetkový účet Emitenta v souladu s ustanovením § 15 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.

Emisní kurz („**Emisní kurz**“) Dluhopisů vydávaných k Datu emise je stanoven na 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

- 2.2. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů; Lhůta pro upisování emise dluhopisů; Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 1.500.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 4.4.2020. Dluhopisy budou vydány postupně v tranších na majetkový účet Emitenta v souladu s ustanovením § 15 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.

Úpis Dluhopisů začne běžet k Datu emise a skončí uplynutím 12 měsíců.

- 2.3. Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Údaje o způsobu a místě upisování Dluhopisů, způsobu a lhůtě předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům, způsobu a místě úhrady Emisního kurzu/kupní ceny upsaných Dluhopisů, jsou uvedeny v kapitole V.6 Prospektu „Popis veřejné nabídky“.

3. STATUS

- 3.1. Status dluhů Emitenta

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

4. ÚROKOVÝ VÝNOS

- 4.1. Způsob úročení

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,50 % p.a.

Dluhopisy se úročí ode dne data Emise do (i) data své splatnosti (včetně), anebo do (ii) data, stanoveného Emitentem jako datum předčasného splacení Dluhopisů v oznámení podle čl. 5.2. Emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období Dluhopisu počíná Datem emise a končí posledním dnem kalendářního pololetí, ve kterém byl dluhopis emitován; následující výnosová období jsou za kalendářní pololetí – počínají vždy 1. dnem kalendářního pololetí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního pololetí včetně tohoto dne.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) kalendářního roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádření desetinným číslem). Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejících k Dluhopisu za období kratší jednoho kalendářního roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého Dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa. Celková částka výnosu ze všech Dluhopisů, vyplacena jednomu vlastníku Dluhopisů, se zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa.

Výnos Dluhopisů bude vyplacen počínaje koncem prvního výnosového období (30.6.2020) zpětně, a to vždy do patnáctého (15) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po pravě uplynulém výnosovém období (tj. výnos za první výnosové období od data Emise do 30.6.2020 bude vyplacen do 15.7.2020, výnos za druhé výnosové období od 1.7.2020 do 31.12.2020 bude vyplacen do 15.1.2021 atd. Výnos za poslední výnosové období od 1.1.2025 do 4.4.2025 bude vyplacen do 15.4.2025.

Právo na výnos Dluhopisu nemůže být od Dluhopisu odděleno.

Dluhopisy budou splaceny a výnos Dluhopisů bude vyplacen prostřednictvím Administrátora k datům uvedených v těchto Emisních podmínkách.

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokový výnos, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 1.2 Emisních podmínek (Oprávněné osoby). Rozhodným dnem pro výplatu výnosu je den, který o 14 (čtrnáct) dní předchází příslušnému dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

5.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne **4.4.2025** („Den konečné splatnosti dluhopisů“), a to v souladu s článkem 6 Emisních podmínek.

Právo na splacení Dluhopisu mají v takovém případě osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení Dluhopisu, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení Dluhopisu bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 1.2 Emisních podmínek (Oprávněné osoby). Rozhodným dnem pro konečné splacení Dluhopisu je den, který o 14 (čtrnáct) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti Dluhopisu, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro konečné splacení Dluhopisu se Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

5.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn učinit Dluhopisy předčasně splatnými k jakémukoli dni, a to na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů nejméně 60 (šedesát) dnů před uvedeným datem, a to na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy.

Každé oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů učiněné podle tohoto článku 5.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí Vlastníkům dluhopisů jmenovitou hodnotu všech jimi vlastněných Dluhopisů a poměrný nevyplacený úrok narostlý na těchto Dluhopisech.

Právo na předčasné splacení Dluhopisu mají v takovém případě osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 1.2 Emisních podmínek (Oprávněné osoby). Rozhodným dnem pro předčasné splacení Dluhopisu je den, který o 14 (čtrnáct) dní předchází příslušnému dni předčasného splacení Dluhopisu, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro předčasné splacení Dluhopisu se Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

5.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení v souladu s článkem 8, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

5.4. Odkoupení dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy dále převádět podle vlastního uvážení.

6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje prostřednictvím Administrátora vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých (dále jen „**CZK**“ nebo „**Kč**“). Úrokové výnosy

budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že CZK, ve které jsou Dluhopisy denominovány při jejich vydání a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena jinou zákonnou měnou, v takovém případě (i) bude denominace Dluhopisů změněna na zákonnou měnu České republiky, a to v souladu s aplikovatelnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v zákonné měně, přičemž jako směnný kurz CZK na zákonnou měnu bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) stanovený v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

6.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo její části budou prováděny prostřednictvím Emitenta k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen jako „**Den výplaty úroku**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v CZK, případně jiné zákonné měně České republiky, která by CZK nahradila.

6.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

6.3.1. Úrokové výnosy

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent prostřednictvím Administrátora vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které jsou specifikovány shora v posledním odstavci čl. 4.1. těchto Emisních podmínek.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro vyplacení výnosu.

6.3.2. Jmenovitá hodnota

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo její část (je-li to v souladu s Emisními podmínkami aplikovatelné), jsou osoby specifikované v čl. 5.1. a 5.2. těchto Emisních podmínek.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

6.4. Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám prostřednictvím Administrátora, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet, který Oprávněná osoba určí v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) nebo v písemné instrukci (Instrukce), kterou doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Instrukce musí mít písemnou formu podepsanou Oprávněnou osobou (přičemž podpis musí být učiněn buď osobně před Administrátorem, anebo musí být úředně ověřen), musí obsahovat údaje o bankovním účtu umožňující Administrátorovi platbu provést. Je-li Oprávněná osoba při vydání Instrukce zastoupena, například jde-li o právnickou osobou zastoupenou členem

jejího statutárního orgánu, musí být k Instrukci přiložen doklad o oprávnění zástupce jednat za Oprávněnou osobu. Instrukce včetně případného dokladu o oprávnění zástupce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že bude za Oprávněnou osobu jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Administrátor nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. Bez ohledu na oprávnění podle tohoto odstavce nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost Instrukcí a neodpovídají za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou Instrukce; to platí obdobně i pro doklady doručované podle tohoto odstavce spolu s Instrukcí. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní), nerozhodne-li Administrátor v konkrétním případě jinak. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Oprávněná osoba ve své Instrukci prohlásí, že veškeré údaje v ní uvedené a doklady k ní přiložené platí do doby, než Oprávněná osoba tyto údaje výslovně změní či doloží jiné doklady, pak bude Administrátor pro účely každé platby určené takové Oprávněné osobě vycházet z obsahu doručené Instrukce a dokladů k ní doložených. Povinnost Emitenta splatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je tato částka poukázána ve prospěch Oprávněné osoby a nejpozději v příslušný Den výplaty je (i) připsána na účet banky Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o tuzemskou platbu v národní měně České republiky, nebo (ii) odepsána z bankovního účtu Administrátora, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě (i). Pokud kterákoliv Oprávněná osoba neudala Administrátorovi včas řádnou Instrukci, pak se povinnost Emitenta zaplatit Oprávněné osobě jakoukoli v dlužnou částku považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána z účtu Administrátora ve prospěch Oprávněné osoby do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádně číslo účtu nebo řádnou Instrukci (podle toho, co je relevantní).

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba nedala včas řádnou Žádost (jak je tento pojem definován) nebo Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto článku 6.4., (ii) taková Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit. Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoliv úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby. Ustanovení věty první tohoto odstavce, bod (ii) platí, aniž by stanovilo povinnost Administrátora nebo Emitenta prověřovat úplnost, správnost nebo pravost tam uvedených dokumentů.

6.5. Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí dotknout postavení ani zájmů Vlastníků dluhopisů (v opačném případě o takové změně bude rozhodovat Schůze). Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v čl. 11 těchto Emisních podmínek.

7. ÚDAJE O ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU DLUHOPIŠŮ

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoliv druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoliv taková srážka daní nebo poplatků vyžadována právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.

Údaje o zdaňování Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole VI. Prospektu („Zdanění a devizová regulace v České republice“).

8. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

8.1. Případy neplnění závazků

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“:

a. Prodlení s peněžitým plněním

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude zaplacená déle než 20 (dvacet) Pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

b. Porušení jiných závazků z Emisních podmínek

Emitent podstatně poruší své povinnosti (jiné než uvedené výše v písm. a. tohoto článku 8.1 vyplývající z Dluhopisů nebo z těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl do uplynutí této lhůty splacen nebo odkoupen Emitentem nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi; nebo

c. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy vůči svým věřitelům, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh ohledně Emitenta bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno exekuční řízení anebo soudní výkon rozhodnutí na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně; nebo

d. Přeměny

V důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména fúze ve formě sloučení nebo splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení ve formě rozštěpení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takové fúze, převodu jmění na společníka nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta schválí; nebo

e. Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou povinnost k zaplacení peněžní částky, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 100 000 000 Kč (slovy: sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

f. Porušení prohlášení či závazků Emitenta

Emitent poruší své prohlášení uvedené v čl. III. odst. 4.4. a odst. 5.1. Prospektu tím, že Emitent či některá z jeho dceřiných společností přijmou k financování nemovitostních projektů jakékoliv dluhové financování, neboť bylo prohlášeno, že veškeré nemovitostní projekty budou financovány výhradně z výtěžku emise dluhopisů na základě Prospektu; nebo

Emitent poruší své prohlášení uvedené v čl. III. odst. 5.1. Prospektu tím, že Emitent či některá z jeho dceřiných společností zřídí zástavní právo k nemovitostem pořízeným z výtěžku emise; nebo

Emitent poruší svůj závazek uvedený v čl. III. odst. 5.1. Prospektu tím, že Emitent či některá z jeho dceřiných společností do splacení všech Dluhopisů Emitentem zcizí jakoukoliv nemovitost nabytou z výtěžku emise, ledaže jde o prodej za tržní cenu, kterou prokáže Emitent znaleckým posudkem vyhotoveným Znalcem – společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o., s.r.o., IČO: 41191536, se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 nebo jiného znalce zapsaného do seznamu znalců se zkušenostmi v oboru oceňování nemovitostí; nebo

Emitent poruší svůj závazek uvedený v čl. III. odst. 5.1. Prospektu tím, že Emitent či některá z jeho dceřiných společností do splnění všech dluhů Emitenta z emise Dluhopisů:

1. bude realizovat jakékoli transakce s osobami, které jsou ovládány stejnou osobou jako Emitent, v rozporu s podmínkami běžnými v obchodním styku;
2. provede jakoukoli přeměnu společnosti, či se bude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, a
3. prodá, vloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem převede, zastaví nebo dá do nájmu svůj obchodní závod či jeho část;

g. Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení jediného společníka/valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

h. Realizace zajištění

Jakýkoliv věřitel učiní úkon směřující k realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 10 000 000 Kč (nebo její ekvivalent v jakémkoliv jiné měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 30 (třiceti) dnů po jeho zahájení; nebo

i. Dojde k porušení některého z následujících ujednání

(i) Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, které jsou nadefinovány v těchto Emisních podmínkách, nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli dluhů, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývajících z Dluhopisů, které jsou nadefinovány v těchto emisních podmínkách, (A) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (B) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoli Zajištění (současné nebo budoucí):

- a) zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta v jakémkoliv Dceřiné společnosti, stejně jako k dalšímu majetku Emitenta i dceřiných společností, zřízené jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého institucí poskytující finanční služby (bankovní instituce) jakéhokoliv dceřiné společnosti;
- b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem, respektive dceřinou společností, k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);
- c) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta nebo jakéhokoliv jeho dceřiné společnosti existující k Datu emise, včetně jakéhokoliv refinancování takovýchto dluhů (do výše původního Zajištění) zajišťovaných Emitentem nebo jakoukoli jeho Dceřinou společností;
- d) vážnoucí na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti k Datu Emise;

- e) váznoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem;
- f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

(ii) Omezení výplat

Emitent:

- a) nenavrhne usnesení o výplatě ani nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty.
- b) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umožněním jakýchkoliv svých dluhů vůči ovládacím osobám (včetně platby úroků).

Omezení nadefinovaná v tomto bodě (ii) se nevztahují na výplaty do celkové souhrnné výše 5.000.000,-- Kč za každých 12 měsíců doby existence Dluhopisu.

(iii) Omezení přeměn

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

(a) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

(b) nevedla ke změně koncového vlastnictví v rozsahu převyšujícím 10 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, a to po dobu do Data splatnosti emise.

Emitent neprovede změny struktury prostřednictvím subjektů ze zemí, se kterými není dohoda o právní pomoci a které neposkytují údaje o vlastnictví.

V případě přeměn společnosti má Emitent povinnost o plánované přeměně předem informovat na svých webových stránkách www.bicz.cz/dluhopisy. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat Schůzi vlastníků, na které by proběhlo hlasování o neschválení plánovaných přeměn.

(iv) Omezení převodu aktiv

Emitent se zavazuje, že, ať už v rámci jedné nebo více transakcí, neprodá, nedaruje ani jinak nezíská, nevyčlení do svěřenského fondu, ani nepronajme či nepropachtuje své:

- a) Peněžité i nepeněžité pohledávky za dceřinými společnostmi,
- b) Majetkovou účast (obchodní podíl apod.) v dceřiných společnostech,
- c) Vlastnické právo k jakékoliv nemovité věci nacházející se ve vlastnictví Emitenta,

Omezení nadefinovaná v tomto článku (iv) neplatí, pokud jde o prodej za tržní cenu, kterou prokáže Emitent znaleckým posudkem vyhotoveným Znalcem – společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o., s.r.o., IČO: 41191536, se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 nebo jiného znalce zapsaného do seznamu znalců se zkušenostmi v oboru oceňování nemovitostí či pokud jde o pronájem či pacht nemovité věci za tržní cenu (bez nutnosti vyhotovit znalecký posudek).

Shora uvedené omezení (i) až (iv) se uplatní vůči veškerým osobám, včetně dceřiných společností.

pak:

může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi na adresu sídla („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého dle těchto Emisních podmínek.

8.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky, o jejichž zaplacení Vlastník dluhopisů požádá ve smyslu článku 8.1 těchto Emisních podmínek Oznámením o předčasném splacení, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona), anebo ledaže by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně příslušným Vlastníkem vzato zpět.

8.3. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

9. PROMLČENÍ

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

10. ADMINISTRÁTOR

Administrátor a Určená provozovna Administrátorem je společnost CYRRUS, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. Zn. B 3800 vedenou Krajským soudem v Brně. Určená provozovna a výplatní místo (Určená provozovna) je sídlo Administrátora.

Emitent si vyhrazuje právo v souladu se Smlouvou s administrátorem kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů (v opačném případě o ní bude rozhodovat Schůze). Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 11 Emisních podmínek.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 Emisních podmínek. Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

11. OZNÁMENÍ

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, <https://www.bicz.cz/dluhopisy> („**Webové stránky**“). Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů či Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné tímto jiným způsobem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění. Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno k rukám Emitenta na adresu sídla.

12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

12.1. Působnost a svolání Schůze

12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud platné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi prostřednictvím Administrátora žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi; řádné a včasné doručení takové žádosti a úhrada uvedené zálohy jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolávaná-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen jako „**Změna zásadní povahy**“).

Probíhá-li podle právního předpisu členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

12.1.3. Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 11 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem jejího konání. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným článku 11 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v Obchodním věstníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem jejího konání; svolavatel je povinen doručit oznámení o svolání Schůze Emitentovi na adresu sídla nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby mohl Emitent zajistit uveřejnění stanoveným způsobem.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) název Dluhopisu, Datum emise, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí přitom připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1. Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze jsou oprávněni se účastnit a hlasovat na ní (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze Vlastníci dluhopisů, kteří jsou v Seznamu vlastníků jako Vlastníci dluhopisů evidováni ke konci kalendářního dne, který o 7 (sedm) kalendářních dnů předchází den konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely účasti na Schůzi nepřihlíží.

12.2.2. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části Emise (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 12.2.3

těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále je oprávněn účastnit se Schůze i Společný zástupce a další hosté přizvaní Emitentem.

12.3. Průběh Schůze, rozhodování Schůze

12.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacené části Emise.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínku uvedenou v předcházejícím odstavci.

Před zahájením Schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 12.3.1 nezapočítávají.

12.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

12.3.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce Vlastníků dluhopisů bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 11 Emisních podmínek.

12.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Pokud aplikovatelná právní úprava nestanoví jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

12.4. Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1. Důsledek hlasování proti usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy, nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („Žadatel“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty včetně poměrné části úrokového výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 těchto Emisních podmínek písemnou žádostí („**Žádost**“) určenou Emitentovi a odeslanou Emitentovi na adresu sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), a budou vypláceny v souladu s článkem 6.4 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze projednávala Změnu zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se Změnou zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří na Schůzi hlasovali proti návrhu usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

12.4.2. Náležitosti Žádosti o předčasné splacení

V Žádosti dle článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 12.4.1 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami oprávněnými Žadatele zastupovat, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu sídla i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

12.5. Zápis z jednání

O jednání Schůze požizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

13. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Jakékoli případné spory vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek, nebo s nimi související budou řešeny Městským soudem v Praze.

V. POPIS VEŘEJNÉ NABÍDKY

1. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Nemovitostní projekty budou financovány výhradně z výtěžku emise dluhopisů dle tohoto Prospektu. Emitent se zavazuje, že ani on a ani žádná z jeho dceřiných společností nepřijmou žádné jiné dluhové financování k financování nemovitostní projektů. Emitent se dále zavazuje, že ani on sám a ani žádná z jeho dceřiných společností nezřídí zástavní právo k nemovitostem pořízených z výtěžku emise. Výtěžek emise bude použit k (seřazeno postupně dle priority od nejvyšší do nejnižší):

- nákupu nemovitostí či podílu na nemovitostech, a to buď napřímo nebo prostřednictvím SPV (Special Purpose Vehicle) – společnost účelově založená k uskutečnění nemovitostního projektu, kde bude jediným společníkem Emitent. Některé konkrétní nemovitostní projekty, na kterých se bude podílet Emitent formou nákupu (ať už napřímo či formou poskytnutí financování jinému členovi skupiny mateřské společnosti) jsou uvedeny v čl. III.6.1. Prospektu „SKUPINA EMITENTA“. Emitent dále uvádí určité projekty jako předpřipravené a to v čl. III.5.1. Prospektu. Projekty budou realizovány následovně (dle priority)

- a) projekt Příbram uvedený mezi předpřipravenými projekty bez podrobností,
 - b) projekt Pelhřimov uvedený mezi předpřipravenými projekty bez podrobností,
 - c) projekt Chomutov uvedený mezi předpřipravenými projekty bez podrobností,
 - d) projekt Hradec Králové mezi předpřipravenými projekty bez podrobností,
 - e) projekt výstavba nového depa pro Českou poštu a.s., jak je uveden pod společností Bio Jičín s.r.o. v čl. III.6.1. Prospektu,
 - f) projekt výstavba komplexů bytů pro AČR uvedený mezi předpřipravenými bez podrobností,
 - g) projekt uvedený konkrétně pod společností Bio Jičín s.r.o. v čl. III.6.1. Prospektu,
 - h) projekt uvedený konkrétně pod společností Rezidence Stěžery s.r.o. v čl. III.6.1. Prospektu,
 - i) projekt uvedený konkrétně pod společností BICZ Residence Adam s.r.o. v čl. III.6.1. Prospektu,
 - j) projekt uvedený konkrétně pod společností BICZ LTP Brown s.r.o. v čl. III.6.1. Prospektu,
 - k) projekt uvedený konkrétně pod společností BICZ LTP Green v čl. III.6.1. Prospektu, Emitent případně změní pořadí investice do těchto nemovitostních projektů, pokud budou dostačovat finanční prostředky na nákup prioritně nižšího projektu a prioritně vyššího nikoliv, kdy by čekáním na dosažení výtěžku pro výše prioritně položený projekt byla ohrožena možnost níže prioritně uvedený nemovitostní projekt v budoucnu realizovat (např. prodávající bude mít i jiné zájemce připravené rychleji jednat či bude chtít nemovitost prodat okamžitě).
- Rekonstrukce, modernizace, údržba nemovitostí uvedených v předchozím způsobu použití (nákupu). Výtěžek z emise bude použit pro rekonstrukci, modernizaci, údržbu nemovitostí do jednotlivých pořízených nemovitostních projektů realizovaných postupně dle uvedeného shora. Tj. nejprve dojde k nákupu nemovitostního projektu, jeho rekonstrukci, modernizaci a údržbě a až následně bude dle uvedeného postupu investováno do nákupu dalšího nemovitostního projektu.
 - Nákup, rekonstrukce, modernizace a údržba jiných nemovitostních projektů blíže v Prospektu nespecifikovaných, které případně Emitent vybere po datu vyhotovení Prospektu, a to v postupu i. nákup, ii. rekonstrukce, modernizace, údržba.
 - Nebude-li výtěžek postačovat na přímý nákup ani jednoho uvedeného nemovitostního projektu uvedeného v předchozích odrážkách, tj. nebude dosahovat min. výše 21.000.000,-- Kč či již nebudou v dané době nalezeny žádné vhodné nemovitostní projekty k realizaci nebo bude-li sice výtěžek dosahovat alespoň 21.000.000,-- Kč, avšak v dané době nebudou vyřízeny veškeré administrativní kroky směřující k dané investici od nemovitostního projektu, poskytne Emitent úvěr nebo zápůjčku mateřské společnosti nebo společnosti z holdingu BICZ, zejména z důvodu efektivního využití volných finančních prostředků. K datu vyhotovení prospektu nejsou známy veškeré konkrétní projekty, do kterých bude mateřská společnost nebo společnost ze skupiny mateřské společnosti takto poskytnuté finanční prostředky z emise investovat. Některé nemovitostní projekty, na kterých se bude případně podílet Emitent formou poskytnutí financování jinému členovi skupiny mateřské společnosti jsou uvedeny v čl. III.6.1. Prospektu „SKUPINA EMITENTA“.

Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů.

Emitent předpokládá, že celkové náklady emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora (max. 17.200.000,-- Kč), poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů (max. 8 % z objemu prodaných dluhopisů, tj. 120.000.000,-- Kč) a některé další administrativní či právní náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí celkově 140.000.000,-- Kč (slovy: sto čtyřicet milionů korun českých) v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 1.360.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda tři sta šedesát milionů korun českých).

Emitent se zavazuje, že on ani žádná z jeho dceřiných společností do splacení všech Dluhopisů Emitentem nezíská žádnou nemovitost nabytou z výtěžku emise, ledaže jde o prodej za tržní cenu,

kteřou prokáže Emitent znaleckým posudkem vyřtoveným Znalcem – společnost **KNIGHT FRANK, spol. s r.o.**, s.r.o., IČO: **41191536**, se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 nebo jiného znalce zapsaného do seznamu znalců se zkušenostmi v oboru oceňování nemovitostí.

2. PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPIŠŮ

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000,- - Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci této Emise. Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů Emitent vyřtovil a uveřejnil tento Prospekt.

Emitent pověřil na základě Příkazní smlouvy ze dne 26.11.2019. společnost CYRRUS, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3800 vedenou Krajským soudem v Brně (Administrátor) k vykonávání funkce Administrátora (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů). Administrátor zajišťuje veškeré činnosti spojené s vypořádáním primárního úpisu, splacením Dluhopisů a vyplácením úroků Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů). K úpisu Dluhopisů po Datu Emise tak může vedle smluv o úpisu/Kupních smluv uzavíraných mezi Emitentem a upisovatelem/investorem docházet také na základě a za podmínek stanovených smluvní dokumentací uzavíranou přímo mezi Administrátorem a příslušným upisovatelem/investorem.

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným Zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky dle příslušných právních předpisů a Nařízení o prospektu. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 1.500.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy, které je Emitent oprávněn vydat v souladu s tímto Prospektem a to až do výše 1.500.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 4.4.2020 (Datum emise). Veřejná nabídka vydaných Dluhopisů činěná přímo Emitentem a dále prostřednictvím případného Zprostředkovatele poběží od 4.4.2020 do 2.3.2021 (včetně).

Dluhopisy budou vydány postupně v tranších na majetkový účet Emitenta v souladu s ustanovením § 15 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech a dále po jejich vydání prodávány z majetkového účtu Emitenta. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektem nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektem po jeho schválení ČNB na internetových stránkách www.bicz.cz/dluhopisy.

Emitent hodlá Dluhopisy nabízet formou veřejné nabídky po dobu od 4.4.2020 do 2.3.2021 (včetně).

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny nejpozději do 15 dnů po jejím ukončení a to na internetových stránkách Emitenta na adrese www.bicz.cz/dluhopisy.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými Zprostředkovateli, a to po dobu od 4.4.2020 do 2.3.2021 a výhradně v České republice, Stejná doba je i nabídkovým obdobím. Podmínkou souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a Zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů. Pokud se tedy Emitent rozhodne využít k veřejné nabídce Zprostředkovatelů, tento údaj bude publikován na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy. Na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů. Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoliv Zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM: V případě předložení nabídky Zprostředkovatelem, poskytnete tento Zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení. Jakékoliv nové informace o Zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení Prospektu, budou uveřejněny na internetové stránce Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy. **Zprostředkovatelé používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

Administrátor, žádný Zprostředkovatel ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit. Dle odhadu Emitenta může celková výše nákladů na upsání a umístění Emise dosáhnout 140.000.000,-- Kč (slovy: sto čtyřicet milionů korun českých) při vydání Emise v maximální jmenovité hodnotě.

Veřejná nabídka Emitenta na koupi vydaných Dluhopisů bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy resp. na internetových stránkách případného Zprostředkovatele. Investoři mohou být rovněž osloveni přímo Emitentem, resp. případným Zprostředkovatelem.

V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (Objednávka). Objednávka na nákup Dluhopisů může být učiněna:

- písemně, doručení vyplněného formuláře, na nějž bude uveden odkaz na internetových stránkách Emitenta www.bicz.cz/dluhopisy nebo
- za použití prostředků komunikace na dálku v případech, kdy to umožní právní vztah mezi investorem a případným Zprostředkovatelem.

Písemnou Objednávku je třeba doručit Emitentovi (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele) na adresu Administrátora CYRRUS, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

V souvislosti s podáním Objednávky a vypořádáním koupě Dluhopisů mohou být investoři vyzváni Emitentem, resp. případným Zprostředkovatelem, k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o:

- a) prokázání se platným dokladem totožnosti,
- b) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu,
- c) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č.253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „AML prohlášení“),
- d) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „FATCA“), 45
- e) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „GATCA“),
- f) uzavření komisionářské smlouvy mezi investorem a Zprostředkovatelem,
- g) podání pokynu k nákupu (úpisu) Dluhopisů ve smyslu komisionářské smlouvy uzavřené mezi investorem a Zprostředkovatelem.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, bude 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen maximálním celkovým objemem vydaných Dluhopisů tzn. max. 1.500.000.000,-- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých).

K Datu emise je kupní cena Dluhopisů stanovena jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Kupní cena po Datu emise bude vypočtena jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením

úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období (ke dni uzavření kupní smlouvy)

Objednávky na nákup Dluhopisů budou uspokojovány v pořadí, v jakém budou prokazatelně doručeny Emitentovi (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele) v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je vyžadováno).

Emitent vydá k Datu Emise první tranši, a to na svůj majetkový účet, v souladu s ustanovením § 15 odst. 4 zákona 190/2004 o dluhopisech.

Další tranše, až do naplnění objemu emise, budou vydávány a umisťovány stejným, výše i níže popsaným, způsobem, podle úvahy Emitenta, předpokládá se vydání další tranše po umístění již vydaných dluhopisů

V rámci veřejné nabídky, tedy od Data emise, bude Emitent vypořádávat Objednávky formou uzavření kupní smlouvy o úplatném převodu cenných papírů (dluhopisů) a to na Dluhopisy, které byly vydány na majetkový účet Emitenta („Kupní smlouva“) tak, že

- a) Po uzavření kupní smlouvy je investor povinen zaplatit příslušnou kupní cenu Dluhopisů na Bankovní účet Emitenta (vypořádání může probíhat i prostřednictvím Centrálního depozitáře či Administrátora), podle podmínek Kupní smlouvy, nejpozději do 10 pracovních dnů po podpisu této smlouvy, a to na účet Emitenta uvedený v Kupní smlouvě (Bankovní účet).
- b) Po potvrzení Administrátora o zaplacení kupní ceny investorem na Bankovní účet Emitent převede Dluhopisy vedené na jeho majetkovém účtu cenných papírů vedeném v příslušné evidenci investičních nástrojů na majetkový účet cenných papírů investora vedený v příslušné evidenci investičních nástrojů uvedené v Objednávce, a to do 5 pracovních dnů.

Objednávky v rámci veřejné nabídky přijímá Emitent odesláním Potvrzení (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele), čímž dojde k uzavření Kupní smlouvy na příslušný počet Dluhopisů uvedených v Potvrzení. Emitent je oprávněn Objednávky investorů dle svého uvážení v Potvrzení krátiť (pokud již investor uhradil kupní cenu za původně v Objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu Emitent případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Emitentovi investorem). S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.

Pokud investor uhradil částku kupní ceny Dluhopisů na Bankovní účet později než deset pracovních dnů od uzavření Kupní smlouvy, budou takto pozdě podané nebo zaplacené Objednávky zrušeny a příslušné peněžní prostředky určené na koupi Dluhopisů Administrátor bez zbytečného prodlení zašle zpět na účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se investor a Administrátor jinak.

Pro zamezení jakýmkoliv pochybnostem se stanoví, že Emitent nemá vůči kterémukoliv investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat. Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře. V případě prodeje Dluhopisů ze strany Emitenta (nikoliv prostřednictvím Zprostředkovatelů) nebudou účtovány investorovi žádné poplatky. Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku do 3 % objemu koupených Dluhopisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo poplatky (s výjimkou shora uvedeného max. 3 % poplatku při prodeji prostřednictvím Zprostředkovatelů).

K datu vyhotovení Prospektu Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ze strany ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky

stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska („**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoliv materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoliv jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

VI. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů

a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

1. ÚROK

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35%. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě právnických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé

provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

2. ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48-násobku průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení (pro rok 2020 částka 1.672.080,- Kč). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000,- Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, realizované fyzickými osobami obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let, anebo v případě Dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů jí neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo

fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

3. DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, z České republiky v cizí měně.

VII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Text této kapitoly VII. „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

1. VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICCE

Emitent udělil souhlas s příslušností Městského soudu v Praze v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení nebo v souvislosti s držením Dluhopisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 15 tohoto zákona nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti ČR poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady ES č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení Brusel**“). Na základě Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu, k němuž se použije i nadále Bruselská úmluva a protokol z roku 1971), v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

Dále, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal parlament České republiky souhlas, a již je Česká republika vázána („**mezinárodní smlouva**“), aby o uznání cizího rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru

(„**rozhodnutí**“) bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem. Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

VIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 20.11.2019.

2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/034455/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2019/00081/CNB/572, ze dne 3.3.2020, které nabylo právní moci dne 4.3.2020. Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech a Nařízením o prospektu.

4. VÝZNAMNÁ ZMĚNA OKOLNOSTÍ

V období do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční situaci Emitenta nebo jeho Skupiny, která by byla v souvislosti s vydávanými Dluhopisy podstatná.

5. NAŘÍZENÍ PRIIPs

Na základě tohoto dokumentu nebudou vydávány produkty s investiční složkou ve smyslu nařízení EU o sdělení klíčových informací týkajících se strukturovaných retailových investičních produktů a pojistných produktů s investiční složkou (PRIIPs), a investorům nebude tudíž poskytován dokument shrnující klíčové informace o těchto produktech, tzv. „sdělení klíčových informací“.

6. VYHOTOVENÍ PROSPEKTU

Prospekt byl vyhotoven dne 28.2.2020.

7. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a nebyl účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

8. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neuzavřel významné smlouvy mimo jeho běžnou podnikatelskou činnost, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

9. AUDITOŘI

Počáteční rozvaha a řádná účetní závěrka, byly ověřeny auditorem Ing. Pavlem Holubem, se sídlem Luční 4, 301 00 Plzeň, číslo osvědčení 1397. Auditor ověřil počáteční rozvahu sestavenou k 15.10.2019 a řádnou účetní závěrku sestavenou ke dni 31.12.2019 s výrokem: „bez výhrad“.

10. ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI / NABÍDCE

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný, s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se zprostředkovatelem. Provize zprostředkovatelů nepřekročí dle odhadů Emitenta 8 % z upsaného objemu Emise.

IX. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

- 1. AUDITOVANÁ POČÁTEČNÍ ROZVAHA EMITENTA KE DNI 15.10.2019 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA**

výtisk č. 2

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření zahajovací rozvahy k 15.10.2019
sestavené na základě českých účetních předpisů

BICZ Bond 2020 s.r.o.

Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4

IČ : 086 08 245

určena společníkům společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o.

Ověřované období: zahajovací rozvaha sestavená ke dni 15.10.2019 tj ke dni vzniku a zápisu společnosti

Auditor: Ing. Pavel Holub, číslo osvědčení 1397
Luční ul. 4, Plzeň, 301 00

Rozdělovník: výtisk č. 1 až 2: BICZ Bond 2020 s.r.o.

výtisk č. 3: Ing. Pavel Holub, číslo osvědčení 1397
Luční ul. 4, Plzeň, 301 00

1


AUDITNÍ A DAŇOVÁ KANCELÁŘ



Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o.(dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v přiložených stanovách, (zakladatelské listině) společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o.

Podle našeho názoru přiložená zahajovací rozvaha sestavená ke dni 15.10.2019 podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o. k 15.10.2019 souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Vymezení odpovědnosti za účetní závěrku

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad účetním výkaznictvím odpovídá jednatel společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.



- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Tato zpráva je určena pro subjekty uvedené v záhlaví zprávy.

Uvedený výrok byl zformulován na základě výše uvedených omezení a podléhá těmto omezením.

Zpráva vyhotovena v Plzni dne: 13.11.2019

Auditor: Ing. Pavel Holub, číslo osvědčení 1397
Se sídlem: Luční ul. 4, Plzeň



Přílohy tvořící nedílnou součást zprávy auditora:

1. zahajovací rozvaha sestavená ke dni 15.10.2019
2. Stanovy (zakladatelská listina) společnosti

Počet stran zprávy: 4

Počet stran příloh zprávy: 8

ZAHAJOVACÍ ROZVAHA



k. 15. 10. 2019

v tisících Kč

IČ	0	8	6	0	8	2	4	5
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BICZ Bond 2020

s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Antala Staška 2027/77

Praha 4

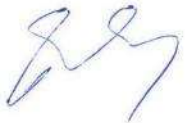
140 00

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období		
			Brutto	Korekce	Netto
	A+B+C+D	001	+1 000		+1 000
C.	C.I+C.II+C.III+C.IV	037	+1 000		+1 000
C.IV.	C.IV.1+...+C.IV.x	075	+1 000		+1 000
C.IV.2.	účty 221, 261	077	+1 000		+1 000



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	
			Netto	
	PASIVA CELKEM	A+B.+C.+D	001	+1 000
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+1 000
A.I.	Základní kapitál	A.I.1+...+A.I.x	003	+1 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+1 000

Sestaveno dne: 13.11.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma společnosti s ručením omezeným účetní jednotky:	FILO MILAN
Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy NEURČENO Pozn.:	



*Stejnopis***NOTÁŘSKÝ ZÁPIS**

sepsaný mnou, **Mgr. Michaelem Komendou**, notářem se sídlem v Mělníku, dne 11.9.2019 (slovy: jedenáctého září roku dva tisíce devatenáct), na adrese Praha 1, Nové Město, Na poříčí 1071/17. -----

Dnešního dne na výše uvedeném místě činí účastník, a to: -----
obchodní společnost **BICZ a.s.**, se sídlem Pražská 777, 252 64 Velké Přílepy, identifikační číslo: 069 69 321, spisová značka B 23288 vedená u Městského soudu v Praze, jejíž existence mi byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku, a za kterou jedná člen představenstva pan **Mgr. Milan Filo**, datum narození 25.12.1979, bydlícím Třebechovice pod Orebem, Šténkov 69, který mi svoji totožnost prokázal platným úředním průkazem, a který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, a který dále prohlašuje, že předložený výpis z obchodního rejstříku uvedené obchodní společnosti obsahuje aktuální údaje, a je oprávněn za tuto obchodní společnost samostatně právně jednat; -----

toto zakladatelské právní jednání: -----

ZAKLADATELSKÁ LISTINA O ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI S RUČENÍM OMEZENÝM

Preamble

Společnost s ručením omezeným (dále též jen „*Společnost*“) se ustavuje v soukromém zájmu a její vnitřní právní poměry se řídí platným právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „*OZ*“) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále též jen „*ZOK*“).

1. **Obchodní firma, sídlo a identifikační číslo Společnosti** -----
 - 1.1. Obchodní firma Společnosti je: **BICZ Bond 2020 s.r.o.** -----
(dále též jen „firma“) -----
 - 1.2. Sídlem Společnosti je: **Praha.** -----
 - 1.3. Identifikační číslo Společnosti: bude přiděleno soudem. -----
2. **Předmět podnikání a činnosti** -----
 - 2.1. Předmětem podnikání Společnosti je: -----
 - 2.1.1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. -----
 - 2.2. Předmětem činnosti Společnosti je: -----
 - 2.2.1. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. -----



Strana druhá.

- 2.2.2. Správa vlastního majetku. -----
- 3. Společník a seznam společníků** -----
- 3.1. Společníkem Společnosti je: -----
obchodní společnost BICZ a.s., se sídlem Pražská 777, 252 64 Velké Přílepy, identifikační číslo: 069 69 321 (dále též jen „Společník“). -----
- 3.2. **Seznam společníků** -----
- 3.2.1. Společník se zapisuje do seznamu společníků, který vede Společnost. -----
- 3.2.2. Do seznamu společníků se zapisuje jméno a bydliště nebo sídlo Společníka, případně jiná Společníkem určená adresa pro doručování, jeho podíl, označení podílu, jemu odpovídající výše vkladu, počet hlasů náležející k podílu, povinnost přispět na vytvoření vlastního kapitálu peněžitými prostředky nad společníkův vklad (dále jen „příplatek“) spojenou s podílem, bude-li určena, a den zápisu do seznamu společníků. -----
- 3.2.3. Společnost provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co jí bude změna prokázána. -----
- 4. Výše základního kapitálu, vkladu a podílu Společníka** -----
- 4.1. **Výše základního kapitálu Společnosti** -----
- 4.1.1. Výše základního kapitálu Společnosti činí 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). -----
- 4.1.2. Základní kapitál Společnosti lze zvýšit či snížit postupem a v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK. -----
- 4.2. **Výše vkladu a podílu Společníka** -----
- 4.2.1. Výše vkladu Společníka, připadající na jeho podíl, odpovídá výši základního kapitálu Společnosti. Výše podílu Společníka tak činí 100% a tento podíl je základní. -----
- 5. Podíl ve Společnosti** -----
- 5.1. **Obecná ustanovení** -----
- 5.1.1. Podíl představuje účast Společníka ve Společnosti a práva a povinnosti z této účasti plynoucí. Tato zakladatelská listina připouští existenci jediného druhu podílu, a to podílu **základního**, se kterým nejsou pro Společníka spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. -----
- 5.1.2. Společník může vlastnit pouze jeden podíl, na který se nevydává kmenový list. -----
- 5.2. **Převod podílu** -----
- 5.2.1. Společník může převést svůj podíl na jiného Společníka, a to se souhlasem valné hromady. -----
- 5.2.2. Není-li souhlas k převodu podílu na jiného Společníka udělen do šesti měsíců ode dne uzavření smlouvy o převodu, nastávají tytéž účinky, jako při odstoupení od smlouvy, ledaže je ve smlouvě o převodu určeno jinak. Smlouva o převodu podílu nenabude účinnosti dříve, než bude souhlas udělen. -----
- 5.2.3. Společník může převést svůj podíl na osobu, která není Společníkem, jen se souhlasem valné hromady. -----
- 5.2.4. Má-li společnost jediného společníka, je podíl převoditelný bez omezení. -----
- 5.2.5. Není-li souhlas k převodu podílu na jinou osobu než Společníka udělen do šesti měsíců ode dne uzavření smlouvy o převodu, nastávají tytéž účinky, jako při odstoupení od smlouvy, ledaže je ve smlouvě o převodu určeno jinak. -----



Strana třetí.

- 5.2.6. Převod podílu je vůči Společnosti účinný doručením účinné smlouvy o převodu podílu s úředně ověřenými podpisy převodce i nabyvatele. -----
- 5.2.7. Nabytím podílu přistupuje nabyvatel k této společenské smlouvě Společnosti. -----
- 5.2.8. Má-li Společnost více společníků, mají stávající společníci předkupní právo k podílu převádějího společníka, a to v poměru svých dosavadních podílů. K platnému převodu podílu je nutné splnit tyto náležitosti: -----
- (i) Společník, který převádí svůj podíl, je povinen písemně oznámit ostatním společníkům svůj záměr převést podíl s uvedením podmínek, zejména pak výši kupní ceny a její splatnost, za kterých chce svůj podíl převést. -----
 - (ii) Stávající společník je oprávněn uplatnit předkupní právo u převádějího společníka nejpozději ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dní ode dne doručení oznámení převádějího společníka. -----
 - (iii) Společník není oprávněn převést svůj podíl na jiného společníka nebo na třetí osobu za nižší hodnotu, než jaká byla uvedena v oznámení převádějího společníka. -----
- Společník se může předkupního práva vzdát, a to písemným prohlášením s úředně ověřeným podpisem. -----
- 5.3. **Rozdělení podílu** -----
- 5.3.1. Rozdělení podílu při jeho převodu nebo přechodu na dědice Společníka či na právního nástupce právnické osoby, je-li právnická osoba společníkem Společnosti, je možné. -
- 5.3.2. K rozdělení podílu je vždy nutný souhlas nejvyššího orgánu Společnosti. -----
- 5.3.3. O převodu části podílu platí ustanovení bodu 5.2.2. a 5.2.3. této zakladatelské listiny obdobně. -----
- 5.4. **Přechod podílu** -----
- 5.4.1. Smrtí Společníka přechází podíl ve Společnosti na jeho dědice. Stejně tak, je-li společníkem právnická osoba, přechází, v případě jejího zániku, podíl ve Společnosti na jejího právního nástupce. -----
- 5.5. **Zastavení podílu** -----
- 5.5.1. K podílu Společníka ve Společnosti lze zřídit zástavní právo. Pro zástavní smlouvu se vyžaduje písemná forma. Zástavce nebo zástavní věřitel oznámí Společnosti vznik zástavního práva k podílu bez zbytečného odkladu. -----
- 5.5.2. Zástavní právo k podílu vzniká zápisem do příslušného obchodního rejstříku. -----
6. **Orgány Společnosti** -----
- 6.1. **Orgány Společnosti jsou:** -----
- 6.1.1. Valná hromada -----
- 6.1.2. Jednatel -----
7. **Valná hromada** -----
- 7.1. **Obecná ustanovení** -----
- 7.1.1. Valná hromada je nejvyšším orgánem Společnosti. Společník vykonává své právo podílet se na řízení Společnosti svým rozhodnutím při výkonu působnosti valné hromady. Je-li v textu této zakladatelské listiny zmíněna valná hromada, je tím míněno rozhodování jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady. -----



Strana čtvrtá.

- 7.1.2. Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady Společnosti je vůči ní účinné, jakmile jí dojde. Předkládá-li jednatel Společníkovi návrhy rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady, předloží mu je s dostatečným časovým předstihem. -----
- 7.1.3. Společník má právo vyžadovat, aby jeho rozhodnutí při výkonu působnosti valné hromady byl přítomen jednatel. -----

7.2. Působnost valné hromady -----

- 7.2.1. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které ZOK, OZ, tato zakladatelská listina či jiný právní předpis zahrnují do působnosti valné hromady. -----
- 7.2.2. Do působnosti valné hromady náleží též: -----
- (i) rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiných právních skutečností, -----
 - (ii) jmenování a odvolávání likvidátora, včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění podle § 61 ZOK, -----
 - (iii) rozhodování o zrušení Společnosti s likvidací, -----
 - (iv) rozhodování o pachtu závodu Společnosti nebo takové jeho části, k jejímuž zřízení se vyžaduje souhlas valné hromady podle zákona, a -----
 - (v) udělování pokynů jednatelem a schvalování koncepce podnikatelské činnosti Společnosti (včetně případného jednacího řádu pro jednatele), nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat jednatelem určité právní jednání, je-li to v zájmu Společnosti. -----
- 7.2.3. Valná hromada si může vyhradit rozhodování případů, které podle ZOK náleží do působnosti jiného orgánu Společnosti. -----

8. Jednatel -----

8.1. Obecná ustanovení -----

- 8.1.1. Statutárním orgánem Společnosti je jednatel, který zastupuje Společnost ve všech záležitostech. Jednateli přísluší obchodní vedení Společnosti. -----
- 8.1.2. Jednatel zajišťuje řádné vedení předepsané evidence a účetnictví, vedení seznamu společníků a na žádost informuje Společníka o věcech Společnosti. -----
- 8.1.3. Jednatel je volen a odvoláván valnou hromadou. Jednatelem může být zvolena fyzická nebo právnická osoba. Jednatel Společnosti může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro Společnost nevhodná. Neurčuje-li smlouva o výkonu funkce jinak, oznámí odstupující jednatel své odstoupení Společníkovi a jeho funkce končí uplynutím 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne doručení oznámení o odstoupení z funkce Společníkovi, neujedná-li si jiný okamžik zániku funkce. -----
- 8.1.4. V případě smrti jednatele, odstoupení nebo odvolání z funkce anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí valná hromada do 1 (slovy: jednoho) měsíce nového jednatele. -----

8.2. Počet jednatelů a způsob zastupování Společnosti -----

- 8.2.1. Společnost má jednoho jednatele. -----
- 8.2.2. Jednatel jedná za společnost samostatně. -----
- 8.2.3. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo napsané firmě Společnosti připojí jednatel svůj podpis. -----

9. Ostatní ujednání -----

- 9.1. Doba, na kterou byla Společnost ustavena -----



Strana pátá.

- 9.1.1. Společnost byla ustavena na dobu neurčitou. -----
- 9.2. **Úplné znění** -----
- 9.2.1. Jednatel bez zbytečného odkladu poté, co se dozví, že došlo ke změně této zakladatelské listiny na základě jakékoliv právní skutečnosti, je povinen vyhotovit úplné znění této zakladatelské listiny a uložit ho spolu s listinami prokazujícími změnu do sbírky listin obchodního rejstříku. -----
- 9.3. **Výkladové ustanovení** -----
- 9.3.1. Práva a povinnosti Společníka, jednatele, jakož i právní poměry touto zakladatelskou listinou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů. -----
- 9.4. **Příplatky** -----
- 9.4.1. Tato společenská smlouva připouští, aby Společnost mohla usnesením valné hromady Společníkům uložit povinnost poskytnout peněžitý příplatek. Příplatky ve svém souhrnu nesmí překročit částku ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých).-
- 9.4.2. Společník však může se souhlasem jednatele Společnosti poskytnout příplatek i dobrovolně. Tento příplatek může být Společníkem poskytnut i jako nepeněžitý. Ustanovení § 143 ZOK se v případě poskytnutí nepeněžitého příplatku použije obdobně. -----
10. **Další náležitosti při založení Společnosti** -----
- 10.1. **Vkladová povinnost včetně lhůty pro její splnění** -----
- 10.1.1. Společník přebírá vkladovou povinnost ve výši odpovídající jeho vkladu dle bodu 4.2. tohoto zakladatelského právního jednání a Společník se jí zavazuje splnit splacením v penězích, tedy svým peněžitým vkladem. -----
- 10.1.2. Tento peněžitý vklad je Společník povinen ve výši 100% splatit na zvláštní účet u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva, který zřídí správce vkladů do 3 (slovy: třf) měsíců ode dne učinění tohoto zakladatelského právního jednání. -----
- 10.2. **Správce vkladu** -----
- 10.2.1. Správcem vkladu se tímto zakladatelským právním jednáním určuje obchodní společnost BICZ a.s., se sídlem Pražská 777, 252 64 Velké Přílepy, identifikační číslo: 069 69 321. -----
- 10.2.2. Správce vkladu je povinen nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne učinění tohoto zakladatelského právního jednání zřídít zvláštní účet u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva pro splacení peněžitého vkladu Společníkem. Správce vkladu je povinen sdělit Společníkovi všechny potřebné informace tak, aby mohl řádně a včas splnit svou vkladovou povinnost. -----
- 10.2.3. Správce vkladu vydá tomu, kdo je oprávněn podat návrh na zápis do obchodního rejstříku, písemné prohlášení o splnění vkladové povinnosti Společníkem. -----
- 10.3. **Určení jednatele** -----
- 10.3.1. Jednatel se tímto zakladatelským právním jednáním určuje pan Mgr. Milan Filo, datum narození 25.12.1979, bydlištěm Třebechovice pod Orebem, Štěnkov 69. -----
- 10.4. **Podání návrhu na zápis Společnosti do obchodního rejstříku** -----
- 10.4.1. Návrh na zápis Společnosti do obchodního rejstříku musí být podán do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne učinění tohoto zakladatelského právního jednání. -----



Strana šestá.

10.4.2. Společník dále prohlašuje, že souhlasí s tím, aby byl zapsán jako jediný společník společnosti v příslušném obchodním rejstříku. -----

10.5. **Zrušovací ustanovení** -----

10.5.1. Účinnost tohoto článku 10. zakladatelské listiny je vázána na splnění poslední z následujících rozvazovacích podmínek: (a) vznik Společnosti a (b) úplné splnění vkladové povinnosti Společníkem či jeho právním nástupcem. Splněním poslední z těchto podmínek tento článek zaniká a lze jej zcela a bez náhrady z úplného znění zakladatelské listiny vypustit. -----

Vyjádření notáře dle ust. § 70 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění

V souladu s výše uvedenými prohlášeními Zakladatele a jím určených náležitostí zakladatelské listiny a z dalších skutečností popsanych shora v tomto notářském zápisu uvádím tímto své vyjádření o splnění předpokladů pro zápis do veřejného rejstříku: -----

- a) zakladatelské právní jednání Zakladatele, uvedené v tomto notářském zápisu, je v souladu s právními předpisy; -----
- b) zakladatelské právní jednání Zakladatele uvedené v tomto notářském zápisu splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, navrhne-li osoba oprávněná k podání návrhu na zápis Společnosti do obchodního rejstříku zapsat do obchodního rejstříku plnou adresu sídla Společnosti. -----

Tento notářský zápis byl Zakladatelem přečten a jím bez výhrad schválen. -----

Mgr. Milan Filo, v.r.
BICZ a.s.

Mgr. Michael Komenda, v.r.
notář

L.S.

Mgr. Michael Komenda notář v Mělniku



Potvrzují tímto, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 11.9.2019 (slovy: jedenáctého září roku dva tisíce devatenáct) se doslovně shoduje s notářským zápisem Mgr. Michaela Komendy, notáře se sídlem v Mělníku, pod číslem NZ 100/2019. -----

notář



**2. AUDITOVANÁ ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA KE DNI 31.12.2019 VYPRACOVANÁ
V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA**

výtisk č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky
sestavené na základě českých účetních předpisů
k 31. 12. 2019

BICZ Bond 2020 s.r.o.

Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4

IČ : 086 08 245

určena společníkům společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o.

Ověřované období: 15.10.2019 až 31.12.2019

Auditor: Ing. Pavel Holub, číslo osvědčení 1397
Luční ul. 4, Plzeň, 301 00

Rozdělovník: výtisk č. 1 : BICZ Bond 2020 s.r.o.

výtisk č. 2: auditor

1



Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o.(dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019, výkazu peněžních toků za období od 15.10.2019 do 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BICZ Bond 2020 s.r.o. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech **informace uvedené ve výroční zprávě** mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Vymezení odpovědnosti za účetní závěrku

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Zpráva vyhotovena v Plzni dne: 21. 01. 2020

Auditor: Ing. Pavel Holub, číslo osvědčení 1397
Se sídlem: Luční ul. 4, Plzeň



Přílohy tvořící nedílnou součást zprávy auditora:

1. Rozvaha k 31.12.2019
2. Výkaz zisku a ztráty za období od 15.10.2019 do 31.12.2019
3. Příloha k roční účetní závěrce za rok 2019
4. Výkaz peněžních toků za období od 15.10.2019 do 31.12.2019

Počet stran zprávy: 5

Počet stran příloh zprávy: 6

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlásky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BICZ Bond 2020 s.r.o.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Antala Staška 2027/77
Praha 4, Krč
140 00


1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		08608245

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	996		996	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	996		996	
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	961		961	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	950		950	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	950		950	
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53	950		950	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	11		11	
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	11		11	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	35		35	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	35		35	



Označení a	PASIVA b	čís. řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	996	
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	995	
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	1 000	
A.I.1.	Základní kapitál	81	1 000	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-5	
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1	
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	1	
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	1	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1	

Sestaveno dne: 20.01.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	



Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019		08608245

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BICZ Bond 2020 s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Antala Staška 2027/77
Praha 4, Krč
140 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	5	
A. 3.	Služby	6	5	
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	11	
F. 3.	Daně a poplatky	27	11	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	-16	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	11	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	11	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	11	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	-5	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	-5	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	-5	
*	Cistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	11	

Sestaveno dne: 20.01.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:



Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

BICZ Bond 2020 s.r.o.
Antala Staška 2027/77, 14000 Praha

Údaje o účetní jednotce

IČ: 08608245
Zapsána u: Městský soud v Praze
Zapsána do OR dne: 15.10.2019
Právní forma: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM
V likvidaci: Ne
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov
Rozvahový den: 31.12.2019
Okamžik sestavení účetní závěrky: 14.1.2020
Spisová značka: C 321895

Použité obecné účetní zásady a metody

Účetní zásady

Účetnictví účetní jednotky je vedeno externě dodavatelem BLANK-účetní a daňová kancelář s.r.o. v účetním softwaru POHODA.
Účetnictví společnosti je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Společnost účtuje v souladu s vnitřními směrnicemi, které byly vydány pro zajištění jednotného postupu při evidenci, oceňování a účtování o majetku a závazcích společnosti.

Účetní metody

Zásoby nejsou doposud vedeny.
Kurzy cizích měn dle denního kurzu ČNB.
Dlouhodobý hmotný majetek účetní jednotka prozatím nemá.

Použité oceňovací modely

Pořizovací cenou včetně souvisejících nákladů.
Opravné položky nebyly vzhledem ke struktuře aktiv použity.



Vytvářeno v programu PCRM studio - www.omninet.cz

Informace doplňující a rozvádějící položky v účetních výkazech

Účetní jednotka vznikla 15.10.2019 a v tomto roce probíhly pouze přípravné práce k ekonomické činnosti.

Informace o transakcích se spřízněnými stranami (§ 39 odst. 1 písm. f), § 39a odst. 2, 3, 4, 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb., v platném znění):

Dne 31.10.2019 poskytnuta půjčka mateřské společnosti BICZ a.s. ve výši 950 tis. Kč, půjčka je poskytnuta s 6 % úrokem se splatností 2 roky.

Předpoklad nepřetržitosti trvání společnosti (§ 7 odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění):

Předpoklad nepřetržitosti pokračování činnosti účetní jednotky byl v účetnictví účetní jednotky použit a ke dni zpracování účetní závěrky nejsou účetní jednotce známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky.

Přepočtený stav pracovníků k 31.12.2019: 0

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni (§ 19 odst. 6 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění) – takovéto události nebyly zaznamenány.

Podpisový záznam statutárního orgánu


.....

Podpisový záznam účetní jednotky

.....



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k **31.12.2019**
 Od: **15.10.2019** Do: **31.12.2019**
 v tisících Kč
 IČ **0 8 6 0 8 2 4 5**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
BICZ Bond 2020
s.r.o.
 Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, IČ-IH se od bydliště
Antala Staška 2027/77
Praha 4
140 00

Ozrač.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období sledovaném
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+1 000
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	-5
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	Z + A.1. 010	-5
A.2.	Změna stavu nepochezných složek pracovního kapitálu	A.2.1.+ +A.2.4. 011	-10
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (-/+), aktivních účtů časového rozlišení a dohodných účtů aktivních	012	-11
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (-/+), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+1
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	A* + A.2. 018	-15
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. - A.5. + A.7.)	A** + A.3. + A.4. - A.5. + A.7. 022	-15
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	-950
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. + B.2. + B.3.)	B.1. + B.2. + B.3. 026	-950
F.	Čistý zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A*** + B*** + C***)	A*** + B*** + C*** 036	-965
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	P+F 037	+35

Sepraceno dne: 22.01.2020 Právní forma účetní jednotky: společnost s ručením omezeným Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy NEURČENO Pozn.:	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznamka FILO MILAN
--	--

