BICZ
HOLDING

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE

BICZ BOND XVII. 8/2028

- s pevným úrokovým výnosem 8 % p.a.
- v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 000,-- Kč;
- splatné 27.10.2028

BICZ BOND 2025 S.R.O.

Dluhopisový program

v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,-- Kč

s dobou trvání programu 10 let

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „KONEČNÉ PODMÍNKY“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 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 2017/1129“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „DLUHOPISY“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti BICZ Bond 2025 s.r.o., se sídlem Pobřežní 249/46, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 237 14 999, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 431649, LEI: 3157000QU32SP3QZ1T92 (dále jen „EMITENT“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j.: 2025/142978/CNB/650 ze dne 27.11.2025, které nabylo právní moci dne 03.12.2025 (dále jen „ZÁKLADNÍ PROSPEKT“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními 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. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

[Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 03.12.2026 včetně. Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 3.12.2026 ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („NÁSLEDNÝ ZÁKLADNÍ PROSPEKT“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách na adrese http://www.bicz.cz v sekci „DLUHOPISY“.]

[Investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti Základního prospektu budou mít v tomto případě právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11, resp. čl. 23 odst. 2a Nařízení o prospektu. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti Základního prospektu, pokud jim cenné papíry nebyly k okamžiku uveřejnění Následného prospektu vydány. Investoři jsou oprávněni souhlas s koupí nebo upsáním Dluhopisů odvolat ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění Následného prospektu.]

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta http://www.bicz.cz/ v sekci „DLUHOPISY“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako čtrnáctá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,- Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „DLUHOPISOVÝ PROGRAM“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části IV. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „EMISNÍ PODMÍNKY“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v části Základního prospektu „RIZIKOVÉ FAKTORY“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 23.10.2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

SHRNUTÍ

I.
ÚVOD

1.1	**Název cenných papírů:** **ISIN:**	**BICZ Bond XVII. 8/2028** **CZ0003588931**
1.2	Emitent IČ: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www. stránky: LEI:	BICZ Bond 2025 s.r.o. 237 14 999 Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8 info@bicz.cz + 420 775 774 011 http://www.bicz.cz/dluhopisy 3157000QU32SP3QZ1T92
1.3	Základní Prospekt schválila:	Česká národní banka, IČO: 481 36 450, tel.: 224 411 111, zelená linka tel.: 800 160 170, e-mail: podatelna@cnb.cz.
1.4	Datum pravomocného schválení Základního prospektu:	3.12.2025
1.5	Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek. Investor může investicí Dluhopisů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení. 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 Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

II.
KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVI

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů?	Emitentem je společnost BICZ Bond 2025 s.r.o., IČ: 23714999. Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle českého práva a je zapsán u Městského soudu v Praze, spisová značka C 431649. LEI: 3157000QU32SP3QZ1T92. Zemí registrace Emitenta je Česká republika. Sídlo Emitenta je na adrese Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8. Emitent provozuje svou činnost v souladu se: 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. 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; při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky. **Hlavní činnost:** Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude poskytování peněžních prostředků získaných emisemi Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti BICZ a.s., IČ: 069 69 321, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. 23288, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Konkrétní podmínky úvěrové smlouvy a/nebo smlouvy o zápůjčce, na základě které bude Emitent poskytovat prostředky z emisí vydaných na základě tohoto Základního prospektu jedinému společníkovi,

		nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy, avšak vždy budou poskytnuty za dodržení veškerých podmínek vyplývajících z právních předpisů. **Ovládání Emitenta:** Emitent je jednou z dceřiných společností společnosti BICZ a.s., IČ: 069 69 321, která je jediným společníkem emitenta, a tedy vlastní 100 % podíl a hlasovacích práv Emitenta. Je tedy i ovládající osobou Emitenta. Emitent má jednoho jednatele, kterým je Mgr. Milan Filo, nar. 25.12.1979, trvale bytem Štěnkov 69, 503 46 Třebechovice pod Orebem. Auditorem Emitenta je Verifikace SUED a.s., se sídlem Sukova třída 1556, 530 02 Pardubice, IČ: 275 28 022, zastoupená Ing. Ivanu Hubáčkovou, statutárním auditorem, ev. číslo KA ČR č. 2099.
2.2	Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové? FINANČNÍ ÚDAJE Z POČÁTEČNÍ ROZVAHY KE DNI 18.9.2025 (v tisících Kč) **Běžné účetní období** **Brutto** / **Netto** AKTIVA CELKEM: + 1000 / + 1000 Pohledávky: + 1000 / + 1000 PASIVA CELKEM Vlastní kapitál: + 1000 Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v počáteční rozvaze ke dni 18.9.2025, kdy tyto byly ověřeny Auditorem Emitenta. Auditor Emitenta vydal k uvedené počáteční rozvaze výrok „bez výhrad“. Od data vyhotovení počáteční rozvahy do dne vyhotovení Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace skupiny, jíž je Emitent součástí.	
2.3	Jaká jsou hlavní rizika pro Emitenta?	Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání, a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení: *Riziko účelové struktury*: Účelem existence Emitenta je získání finančních prostředků prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů a jejich poskytnutí jedinému společníkovi BICZ a.s., IČ: 069 69 321, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23288, a to především formou úvěrů a/nebo zápůjček. Emitentovi ani mateřské společnosti Emitenta není v době vyhotovení Základního prospektu známo, do jakých konkrétních nemovitostních projektů bude mateřská společnost Emitenta v budoucnu poskytnuté finanční prostředky investovat, kdy tyto bude vždy investovat dle aktuální situace a potřeb u nemovitostních projektů. Mateřská společnost Emitenta však bude moci využít tyto prostředky jen k financování nemovitostních projektů v nichž má či bude mít mateřská společnost či její dceřiné společnosti většinový podíl. Toto využití bude realizováno prostřednictvím společnosti BICZ Finance a.s., které bude ze strany mateřské společnosti poskytnuta zápůjčka a která následně bude finanční prostředky poskytovat konkrétním společnostem realizujícím nemovitostní projekty nebo přímo poskytnutím zápůjčky konkrétní společnosti realizující nemovitostní projekt. Jiné aktivity Emitent nebude provádět. Emitent tedy nediverzifikuje rizika a nelze tedy předpokládat, že ztráty vyplývající z jeho hlavní a jediné činnosti budou moci kompenzovat jiné příjmy. V případě, že bude hlavní, a tedy i jediná, činnost ztrátová, nebude v důsledku této skutečnosti Emitent schopen splácet své dluhy z Dluhopisů. *Kreditní riziko Emitenta*: Emitent byl založen výhradně za účelem emise Dluhopisů, přičemž Emitent má v úmyslu použít celý výtěžek z emise z Dluhopisů na poskytnutí financování svému jedinému společníkovi, kterým je společnost BICZ a.s., IČ: 069 69 321, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23288, a to především formou úvěrů a/nebo zápůjček (poskytnutí finančních prostředků jedinému společníkovi a správa takto vzniklé pohledávky bude jediným předmětem činnosti Emitenta). Hlavním zdrojem příjmů Emitenta tak budou splátky úvěrů a/nebo zápůjček od jediného společníka. Finanční a ekonomická situace Emitenta, a tedy především též jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů, závisí na schopnosti jediného společníka jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud jediný společník nebude schopen vygenerovat dostatečné zdroje a splnit svoje splatné peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas, bude to mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. *Riziko koncentrace*: Riziko koncentrace vyplývá z nízké geografické a produktové diverzifikace podnikání Emitenta. 100 % aktiv Emitenta budou tvořit pohledávky z úvěru a/nebo zápůjčky poskytnuté jedinému společníkovi. V případě zhoršení

		hospodaření jediného společníka a zhoršení jeho platební morálky nemá Emitent jiné zdroje, které by mohly být použity k uhrazení dluhů z Dluhopisů. *Riziko likvidity:* Riziko likvidity je spojeno s běžným podnikáním Emitenta. Toto riziko spočívá v nemožnosti Emitenta financovat své běžné závazky vůči dodavatelům vyplývající z jeho podnikatelské činnosti, a to z důvodu absence likvidních prostředků k jejich úhradě. Riziku krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta je Emitent vystaven zejména v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry a/nebo zápůjčkami jedinému společníkovi. Neschopnost mateřské společnosti Emitenta splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může vést až k insolvenci Emitenta. Z výše uvedených důvodů tak může Emitent čelit nedostatku likvidity, který by mohl negativně ovlivnit jeho podnikání, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. *Riziko spojené s podnikáním jediného společníka v oblasti developmentu:* *Riziko nedostatečného podnikatelského záměru:* Jediný společník působí a bude působit napřímo či prostřednictvím svých dceřiných společností (formou poskytování zápůjček či úvěrů svým dceřiným společnostem prostřednictvím společnosti BICZ Finance a.s. či napřímo) v oblasti developmentu (výstavba, nákup, rekonstrukce, pronájem a prodej nemovitých věcí). Ke dni vyhotovení Základního prospektu není Emitentovi zřejmé, na jaký konkrétní developerský projekt budou finanční prostředky z úvěru/zápůjčky mateřskou společností (či její dceřinou společností) použity. Vzhledem k tomu, že není určen konkrétní podnikatelský záměr vč. jeho detailů, může dojít k situaci, kdy po získání úvěru/zápůjčky jediný společník nebude mít vybraný vhodný developerský projekt, ze kterého bude případně generovat dostatečný výnos pro splácení úvěrů/zápůjček Emitentovi. *Riziko nízké výnosnosti nemovitostí:* Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Skupina jediného společníka Emitenta se zaměřuje zejména na Pardubický kraj, Královehradecký kraj a Prahu. Pokud jediný společník či dceřiná společnost jediného společníka správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci jediného společníka, neboť takové nemovitostní projekty by pak nemusely být schopné svou nízkou výnosností (pronájmu či prodeje) pokrýt finanční náklady jediného společníka, popř. dceřiné společnosti jediného společníka, která by nemusela být následně schopná plnit své závazky vůči jedinému společníkovi z poskytnutých zápůjček/úvěrů. Taková situace by mohla vést k hospodářské ztrátě jediného společníka a v konečném důsledku k jeho úpadku. Hospodářská ztráta či úpadek jediného společníka povede ke zhoršení schopnosti jediného společníka splatit úvěry/zápůjčky poskytnuté od Emitenta. *Riziko snížené poptávky po nemovitostech:* V případě, že jediný společník, popř. dceřiná společnost jediného společníka nenalezne vhodného kupce/nájemce pro své nemovitosti, a takovou nemovitost tak s dostatečným ziskem neprodá/nepronajme, může dojít k situaci, kdy nebude jediný společník či jeho dceřiná společnost schopni pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost, což může vést k hospodářské ztrátě a v konečném důsledku k úpadku. Tato negativní situace bude mít vliv na schopnost jediného společníka splatit své závazky z úvěrů/zápůjček vůči Emitentovi.

III.
KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

3.1	Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	Listinné dluhopisy ve formě na řad s názvem „BICZ Bond XVII. 8/2028.“, ISIN: CZ0003588931 Měna Dluhopisů je Kč (koruna česká). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 50 000 000.,-- Kč (slovy: padesátmiliónů korun českých). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 50 000,-- Kč (slovy: padesáttisíc korun českých), předpokládaný počet Dluhopisů je 1000 kusů. Splatnost jmenovité hodnoty Dluhopisů je 27.10.2028. Datum emise je 27.10.2026. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8 % p.a. Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami. 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 http://www.bicz.cz/dluhopisy. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech neplnění závazků ze strany Emitenta a/nebo Ručitele.

		Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků, přičemž Dluhopisy nezanikají, pokud o tom Emitent nerozhodne. 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. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Dluhy z Dluhopisů představují přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené, 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. Dluhopisy budou vydány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí. Převoditelnost dluhopisů není omezena.
3.2	Kde budou cenné papíry obchodovány?	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
3.3	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	*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 či splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při 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, a tedy zejména mateřské společnosti Emitenta, dostát svým povinnostem. Pokud nebude mateřská společnost schopna plnit dluhy ze zápůjček/úvěrů od Emitenta, je ohroženo i splácení závazků z Dluhopisů ze strany Emitenta. *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 nebude žádat 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 vytvoří 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 Vlastník Dluhopisů schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. *Riziko předčasného splacení*: Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů dle vlastního uvážení.
3.4	Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	Za dluhy z Dluhopisů není poskytnuta jakákoli záruka či ručení.

IV.
KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

4.1	Za jakých podmínek	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

	a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?	potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Emitent nemá v úmyslu žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. Emitent bude Dluhopisy nabízet veřejně k úpisu sám nebo bude využívat služeb obchodníků s cennými papíry či investičních zprostředkovatelů (dále jen „ZPROSTŘEDKOVATEL"), kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy. V případě, že upisovatel (dále také jako „INVESTOR") projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s upisovatelem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/zprostředkovatele a upisovatele, nebo distančním způsobem. Upisování dluhopisů bude probíhat ode dne 27.10.2026 do 03.12.2026. Dluhopisy budou upisovány postupně až do celkového předpokládaného objemu Emise (tj. 50 000 000,-- Kč). Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat po dobu od 27.10.2026 do 03.12.2026. Minimální částka úpisu představuje 100 % jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu, tj. 50 000,-- Kč. Maximální objem požadovaný jednotlivými zájemci je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise (50 000 000,-- Kč). Upisovací cenu Dluhopisů je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi do pěti (5) dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu. Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů (tj. zejména po dni uzavření smlouvy o úpisu a úhradě emisního kurzu), a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby. Předmětem nabídky jsou Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise. Emitent zveřejní výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetových stránek http://www.bicz.cz/dluhopisy nejpozději do 15 dnů ode dne skončení veřejné nabídky. Tyto výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění poskytne rovněž mailem nebo v sídle Emitenta. Všichni případní neúspěšní zájemci budou informováni písemně, e-mailem nebo jinak elektronicky. Emitent stanovil Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty. Emisní kurz po Datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období, ve kterém došlo k platnému a účinnému úpisu Dluhopisu, a to ke dni platného a účinného úpisu Dluhopisu. Veřejná nabídka Emitenta na úpis Dluhopisů bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta http://www.bicz.cz/dluhopisy. Emitent je oprávněn objednávky na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Emitent očekává, že celkové náklady na Zprostředkovatele, poplatky státní tiskárny cenin a další drobné náklady související s emisí Dluhopisů budou pohybovat kolem 5 % z čehož skoro celá část připadá na odměny Zprostředkovatelů. Při vydání celého předpokládaného objemu Emise Dluhopisů, celkové náklady emise budou činit cca 2 500 000,-- Kč. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tudíž činí cca 47 500 000,-- Kč. V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím Dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně. Využije-li Emitent k prodeji Dluhopisů Zprostředkovatele, mohou tito Zprostředkovatelé účtovat upisovatelům určité poplatky spojené s úpisem Dluhopisů. Tyto poplatky nepřekročí 5 % z jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů.
4.2	Kdo je osobou nabízející cenné papíry?	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 http://www.bicz.cz/dluhopisy. Na internetových stránkách Emitenta http://www.bicz.cz/dluhopisy bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů.
4.3	Proč je tento prospekt sestavován?	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit výlučně k účelu poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti BICZ a.s., IČ: 069 69 327, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 23288, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude 47 500 000,-- Kč (slovy: čtyřicetsedmmiliónůpětsettisíc korun českých). Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „ZÁKON O DLUHOPISECH“).

Tento Doplněk spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností BICZ Bond 2025 s.r.o. se sídlem Pobřežní 249/46, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 237 14 999, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 431649, LEI: 3157000QU32SP3QZ1T92, v rámci Dluhopisového programu. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta https://www.bicz.cz/dluhopisy. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Dluhopisy jsou vydávány jako čtrnáctá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.500.000.000,-- Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „DLUHOPISOVÝ PROGRAM“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přirazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	BICZ Bond XVII. 8/2028
ISIN Dluhopisů:	CZ0003588931
CFI Dluhopisů:	DBFUGR
FISN Dluhopisů:	BICZ BOND 2025/8.0 DEB 20281027
Podoba Dluhopisů:	Listinné
Forma Dluhopisů:	Na řad
Číslování Dluhopisů:	0001 - 1000
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	50 000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	50 000 000 Kč
Počet Dluhopisů:	1 000 ks
Měna, v níže jsou Dluhopisy denominovány:	Koruna česká (CZK)
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating)	Nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPSŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	27.10.2026
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	Od 27.10.2026 do 03.12.2026
Emisní kurz k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	K částce odpovídající 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos za dané výnosové období do doby, kdy dojde k platnému a účinnému úpisu Dluhopisů.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými

	investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.
Způsob splacení emisního kurzu:	Emisní kurz bude splacen v případně dané jednotlivé emise vydané ve měně Kč bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 2003322741/2010, či v případě dané jednotlivé emise vydané v jiné měně než Kč (např. EUR) pod těmito platebními údaji: IBAN: CZ17 2010 0000 0020 0332 2741, SWIFT kód: FIOBCZPP, a to nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu.

3. VÝNOSY	
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	Použije se
Nominální úroková sazba:	8 % p.a.
Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise):	27.10.2026
Datum skončení každého výnosového období:	31.10.2026; 30.11.2026; 31.12.2026; 31.01.2027; 28.02.2027; 31.03.2027; 30.04.2027; 31.05.2027; 30.06.2027; 31.07.2027; 31.08.2027; 30.09.2027; 31.10.2027; 30.11.2027; 31.12.2027; 31.01.2028; 29.02.2028; 31.03.2028; 30.04.2028; 31.05.2028; 30.06.2028; 31.07.2028; 31.08.2028; 30.09.2028; 27.10.2028

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	27.10.2028
Předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisů:	Ne (viz čl. 4.3. Emisních podmínek)

6. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	Nebyl ustanoven

PODROBNOSTI O NABÍDCE

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu a konečných podmínkách nabídky. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům, v rámci primárního trhu.
	Celkový veřejně nabízený objem	50 000 000 Kč
	Země, v níže je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
	Země, kde byl příslušný základní prospekt oznámen	Nepoužije se
1.2	Lhůta veřejné nabídky	27.10.2026 do 03.12.2026
	Postup pro žádost	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. K úpisu Dluhopisů dojde za splnění následujících podmínek: K Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu mezi upisovatelem a Emitentem (popř. příslušným Zprostředkovatelem). Pokud bude smlouva o úpisu uzavírána distančním způsobem, bude uzavřena tak, že upisovatel doručí k Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu přímo Emitentovi na e-mail dluhopisy@bicz.cz či na e-mail Emitentem určeného Zprostředkovatele podepsanou objednávku v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem vyžadováno), kdy v takovém případě distančního uzavření smlouvy o úpisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu až okamžikem, kdy upisovatel obdrží Emitentem (popř. příslušným Zprostředkovatelem) podepsané potvrzení objednávky. Upisovatel Emitentem podepsané Potvrzení obdrží na e-mail uvedený v objednávce či na e-mail, ze kterého byla objednávka doručena.
1.3	Možnost snížení upisovaných částek	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávky na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch Bankovního účtu jmenovitou hodnotu všech původně v Objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.
1.4	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude odpovídat emisnímu kurzu Dluhopisu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.

1.5	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a jejich doručení	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Povinnost upisovatele nejpozději do 5 (pěti) dnů po uzavření smlouvy o úpisu zaplatit emisní kurz objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. 2003322741/2010 a v případě emise vydané v jiné měně než Kč (např. EUR) IBAN: CZ17 2010 0000 0020 0332 2741, SWIFT kód: FIOBCZPP, kde budou peněžní prostředky investora zablokovány až do vydání Dluhopisů; Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.
1.6	Zveřejnění výsledků nabídky	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta https://www.bicz.cz/dluhopisy.
1.7	Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno překupní právo ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potencionálních investorů	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům.
2.2	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.
3. Stanovení ceny		
3.1	Cena za nabízené Dluhopisy	Cena nabízených Dluhopisů je vždy rovna jejich emisnímu kurzu.
3.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. Využije-li Emitent k prodeji Dluhopisů Zprostředkovatele, mohou tito Zprostředkovatelé účtovat upisovatelům určité poplatky spojené s úpisem Dluhopisů.
4. Umístění a upisování		
4.1	Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů	Nepoužije se
	Jakékoli jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené k souhlasu, jež jsou relevantní pro použití prospektu	Nepoužije se
5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		

5.1	Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
5.2	Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
5.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
6. Doplňující údaje		
6.1	Poradci	Nepoužije se
6.2	Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři	Nepoužije se
6.3	Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům	Nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).
6.4	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi/nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, a to s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se Zprostředkovatelem.
6.5	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícímu účelu: Poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti BICZ a.s., IČ: 069 69 321, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 23288, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Mateřská společnost Emitenta je povinna tyto prostředky využit výhradně k financování nemovitostních projektů, v nichž má či bude mít BICZ a.s. nebo její dceřiné společnosti většinový majetkový podíl. Toto využití bude realizováno prostřednictvím společnosti BICZ Finance a.s., které bude ze strany mateřské společnosti poskytnuta zápůjčka a která následně bude finanční prostředky poskytovat konkrétním společnostem realizujícím nemovitostní projekty a nebo napřímo poskytnutím zápůjčky společnosti realizující konkrétní nemovitostní projekt. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 125 000,-- Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2 375 000 Kč. Čistý

		výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 47 500 000,-- Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.
6.6	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací	Nepoužije se

7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
7.1	Osoby odpovědné za Konečné podmínky	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohl změnit jejich význam. Za společnost BICZ Bond 2025 s.r.o. dne 23.10.2026  ..... Jméno: Mgr. Milan Filo Funkce: jednatel
7.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 23.10.2026