

topdluhopisy.cz



BICZ

HOLDING

Dluhopis
BICZ BOND 5,5/2025

DLUHOPIS BICZ BOND 5,5/2025

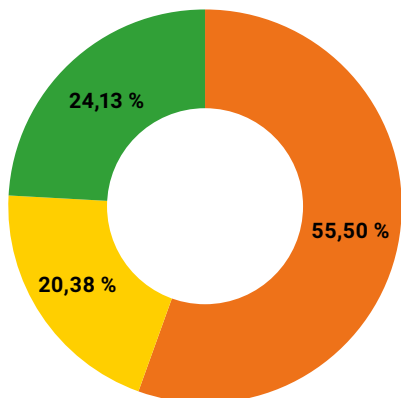
O společnosti

Emitentem dluhopisu je společnost BICZ Bond 2020 s.r.o., která je součástí holdingu BICZ. Nevýznamnější společností z této skupiny je společnost BICZ a.s., jenž působí v oblasti investic do výnosových nemovitostí. Zaměřuje se primárně na bytové domy v regionech s velkým potenciálem budoucího růstu. Základním pilířem je umění vyhledat obchodní příležitosti na realitním trhu. BICZ se odlišuje od běžných realitních fondů také tím, že objekty aktivně rekonstruuje, revitalizuje, dostavuje nové metry čtvereční bytové plochy a v některých případech developuje i celé projekty. V současné době je v této oblasti činnosti aktuální například výstavba nového depa pro Českou poštu, ubytování pro lékaře Městské nemocnice ve Dvoře Králové nad Labem nebo bytový komplex pro vojáky Armády České republiky.



Společnost vytváří dlouhodobě udržitelné portfolio nemovitostí a při výstavbě a rekonstrukcích klade důraz na trvalou ekologickou udržitelnost. Aktuálně holding BICZ a jeho dceřiné či sesterské společnosti vlastní 17 626 m² bytových a komerčních ploch. V připravovaných projektech pracuje na výstavbě či rekonstrukci dalších 320 bytových jednotek a k akvizici má připraveno 1 114 bytových jednotek ve 27 bytových domech v celkové hodnotě 1 492 000 000 korun.

V rámci portfolia společnosti převažují plně obsazené výnosové nemovitosti nad developerskými projekty z důvodu zajištění finanční stability. V současné době má holding BICZ 35 dceřiných společností.



Rozložení portfolia

- Hotové budovy s výnosem
- Budovy k rekonstrukci
- Developerská výstavba

Graf zobrazuje plánovanou alokaci kapitálu do připravovaných projektů BICZ a.s., do kterých bude Emitent zapojen dle výtěžku z emise. Emitent negarantuje, že výtěžek bude použit přesně v tomto poměru.



9 výhod pro rozhodnutí k nákupu

Nabízí pevný úrok
5,5 % p.a. s půlroční
výplatou.

Majetek Emitenta nepodléhá
a podléhat nebude
jakýmkoliv zástavám
např. bank a fin. institucí.

Emitent vyplácí úroky
z inkasovaných nájmů a také z příjmu
z prodejů vlastněných nemovitostí.

Emitent je součástí holdingu BICZ
s mnohaletou zkušeností v oblasti
investičních nemovitostí.

Držitelé dluhopisů přispívají
k vytvoření sociální a ekologické
přidané hodnoty.

Nepřímá investice do rezidenčního bydlení,
kde výnosy z pronájmu nepodléhají tak výrazně ekono-
mickým výkyvům jako u komerčních nemovitostí.

Všechny závazky mateřské společnosti
vč. všech sesterských společností byly v minulosti
vždy řádně splaceny včetně výplaty úroků
a v souladu s uzavřenými smlouvami.



*Hledáte zajímavou investiční příležitost, která je
podložena výnosy z rezidenčních nemovitostí?
Dluhopis BICZ BOND 5,5/2025 je výjimečný
tím, že Emitent nepřijímá další dluhové
financování a tedy majetek Emitenta
je přímo úměrný výtěžku z Emise.*

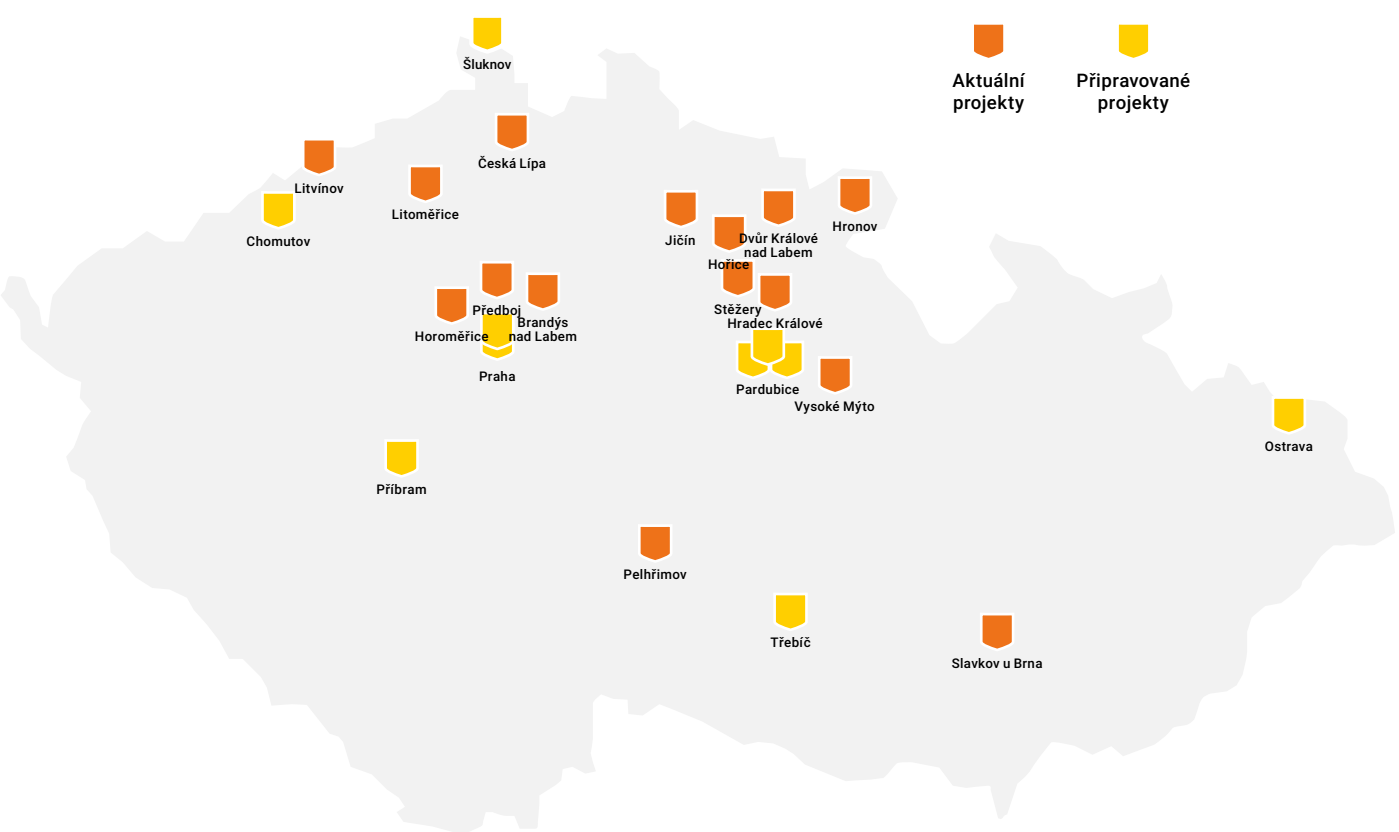
Milan Filo

Předseda představenstva



Projekty BICZ, a.s.

Projekt	Počet bytů	Celkové náklady	Odhad prodejní ceny	Stav
BYTOVÝ DŮM PŘÍBRAM	46	56 000 000 Kč	84 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
VÝŠKOVÁ BUDOVA	267	200 000 000 Kč	300 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
AREÁL PELHŘIMOV	0	22 000 000 Kč	33 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
BYTOVÝ DŮM OSTRAVA	45	25 000 000 Kč	30 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
SOUBOR 7 DOMŮ	242	145 000 000 Kč	230 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
SOUBOR 16 DOMŮ	450	160 000 000 Kč	272 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
AREÁL JIČÍN	0	90 000 000 Kč	140 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
AREÁL PRAHA	0	130 000 000 Kč	162 000 000 Kč	akvizice fungujícího objektu
828 000 000 Kč				
ČINŽOVNÍ DŮM TŘEBÍČ	17	41 000 000 Kč	74 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
BYTOVÝ DŮM PARDUBICE	80	40 000 000 Kč	70 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
BYTOVÝ DŮM STĚŽERY	8	17 000 000 Kč	27 500 000 Kč	rekonstrukce projektu
BYTOVÝ DŮM HOŘICE	8	7 000 000 Kč	12 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
BYTOVÝ DŮM BRANDÝS	16	25 000 000 Kč	40 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
DŮM LÉKAŘŮ DVŮR KRÁLOVÉ	14	22 000 000 Kč	28 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
PŘEDBOJ U PRAHY	12	22 000 000 Kč	35 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
ČINŽOVNÍ DŮM PRAHA	35	130 000 000 Kč	190 000 000 Kč	rekonstrukce projektu
304 000 000 Kč				
ARMÁDA ČR	100	130 000 000 Kč	180 000 000 Kč	development
DEPO ČESKÁ POŠTA	0	43 000 000 Kč	60 000 000 Kč	development
BYTOVÉ DOMY STĚŽERY	30	42 000 000 Kč	60 000 000 Kč	development
PARDUBICE KOMPLEX DOMŮ	64	145 000 000 Kč	210 000 000 Kč	development/akvizice
360 000 000 Kč				
CELKEM	1434	1 492 000 000 Kč	2 237 500 000 Kč	





DLUHOPIS BICZ BOND 5,5/2025

Využití prostředků z dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Nemovitostní projekty budou financovány výhradně z výtěžku Emise. Emitent se zavazuje, že ani on a ani žádná z jeho dceřiných společností nepřijmou žádné jiné dluhové financování k financování nemovitostních 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 nákupu nemovitostí či podílu na nemovitostech, a to buď přímo nebo prostřednictvím SPV.
- Výtěžek z Emise bude použit pro rekonstrukci, modernizaci, údržbu nemovitostí do jednotlivých pořízených nemovitostních projektů.
- Nebude-li výtěžek postačovat na přímý nákup ani jednoho uvedeného nemovitostního projektu či nebudou vyřízeny veškeré administrativní kroky směřující k dané investici do nemovitostního projektu, nebo nebudou nalezeny vhodné nemovitostní projekty k realizaci, poskytne Emitent úvěr nebo zápůjčku mateřské společnosti BICZ a.s., zejména z důvodu efektivního využití volných finančních prostředků.

Ochrana investice

Emitent se zavázal k dodržování několika pravidel, která zajišťují nadstandardní ochranu investora po dobu investice:

- Emitent nepřijme další dluh nad rámec emise dluhopisů → držitel dluhopisu nebude druhý v pořadí za bankou
- Emitent nezřídí zástavní právo k nemovitostem pořízeným z výtěžku emise → držitel dluhopisu nebude druhý v pořadí ani za nikým jiným
- jakýkoliv případný prodej nemovitosti smí být proveden pouze na základě znaleckého posudku za tržní cenu → emitent nesmí prodat nemovitost za jinou než tržní cenu
- Emitent si nevyplatí podíl na zisku překračující 5 milionů ročně, dokud nedojde ke splacení dluhopisů → nejdříve dostane své peníze investor do dluhopisů, až následně potom majitelé Emitenta
- společnost nezmění majitele

Další kovenanty naleznete v [prospektu](#) v části IV odst. 8.

Parametry dluhopisu

Emitent	BICZ Bond 2020 s.r.o.
Název emise	DLUHOPIS BICZ BOND 5,5/2025
ISIN	CZ0003523888
Měna	CZK
Administrátor	CYRRUS, a.s.
Celkový objem emise	1 500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota dluhopisu	50 000 Kč
Datum emise	4. 4. 2020
Datum splatnosti	4. 4. 2025
Úrok	5,5 % p. a.
Výplata úroku	2 × ročně
Termín výplaty úroků	vždy k 15. 7., 15. 1., poslední úrok 15. 4. 2025, spolu se splatností emise
Forma dluhopisu	cenný papír na doručitele
Podoba dluhopisu	zaknihovaný
Typ nabídky	veřejná
Převoditelnost dluhopisu	povolena

Důležité informace

Rizika spojená s emitentem dluhopisů: **Riziko nově vzniklé společnosti** – Eminent 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. **Riziko v oblasti nemovitostí** – 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. **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. **Úvěrové riziko** – Emitent může volné finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček mateřské společnosti. **Konkurence ze strany jiných institucí** – V oblasti podnikání Emitenta se objevuje řada 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.

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. **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. **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. **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.

Více informací o rizicích najdete v [prospektu](#) a v [Obchodních podmínkách](#). ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete [zde](#).



topdluhopisy.cz

ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha tomas.pfeiler@cyrrus.cz

TRADING & SALES

DENISA RŮŽIČKOVÁ Brno denisa.zupova@cyrrus.cz

MICHAL PŘIKRYL Praha prikryl@cyrrus.cz

Důležitá upozornění: Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a.s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na www.cyrrus.cz v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.

800 297 787 | www.topdluhopisy.cz

bezplatná infolinka