Bricks Funding a.s.

EMISNÍ DOKUMENT

BRICKS FUNDING EUR 10 % / 2029

Tento emisní dokument („**Emisní dokument**“) obsahuje klíčové informace o Emitentovi, Dluhopisech a jejich veřejné nabídce. Není-li v tomto Emisním dokumentu uvedeno jinak, mají slova a výrazy s velkým počátečním písmenem význam uvedený v emisních podmínkách Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).

1. ÚVOD

Název cenných papírů:	BRICKS FUNDING EUR 10 % / 2029
Identifikační kód ISIN:	CZ0003588923
Emitent:	Bricks Funding a.s. IČ: 239 60 531 LEI: 315700EAYJZ3A11DOT03
Sídlo a provozovna Emitenta:	Komořanská 2428/17, Modřany, 143 00 Praha 4
E-mail:	admin@bricksfunding.cz
Webové stránky:	https://bricksfunding.cz/
Osoba nabízející Dluhopisy:	Emitent
Datum vyhotovení:	20. 10. 2026

1.1 UPOZORNĚNÍ

- Tento Emisní dokument je třeba číst jako úvod k Emisním podmínkám. Rozhodnutí investovat by mělo vycházet z Emisních podmínek jako celku.
- Investor může přijít o celou investovanou částku nebo její část. Dluhopisy nejsou zajištěny ani kryty zárukou třetí osoby.
- Bude-li u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v tomto Emisním dokumentu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Emisního dokumentu před zahájením soudního řízení.
- Občanskoprávní odpovědnost nese pouze Emitent, který tento Emisní dokument včetně jeho překladu předložil, avšak pouze pokud je Emisní dokument zavádějící, nepřesný nebo v rozporu s Emisními podmínkami nebo pokud ve spojení s Emisními podmínkami neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
- K Dluhopisům nebyl schválen prospekt Českou národní bankou ani orgánem dohledu jiného členského státu Evropské unie. Česká národní banka nekontroluje správnost tohoto Emisního dokumentu ani Emisních podmínek a nevykonává dohled nad Emitentem.
- Dluhopisy jsou denominovány v eurech. Pro investora, jehož příjmy a výdaje jsou v korunách, může změna kurzu snížit hodnotu investice.

1.2 ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Emisním dokumentu je Emitent. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Emisním dokumentu k datu jeho vyhotovení v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVI

2.1 KDO JE EMITENTEM CENNÝCH PAPÍRŮ?

Emitentem je společnost Bricks Funding a.s., IČ 239 60 531, LEI 315700EAYJZ3A11DOT03, se sídlem Komořanská 2428/17, Modřany, 143 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 30105. Emitent vznikl dne 14. listopadu 2025 jako akciová společnost podle právního řádu České republiky, zejména zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Hlavní činnosti: Emitent buduje a spravuje portfolio nemovitostních společností.

Osoba ovládající a skutečný majitel: Pavol Bak.

Statutární orgán: Pavol Bak, člen správní rady.

2.2 KTERÉ FINANČNÍ INFORMACE O EMITENTOVI JSOU KLÍČOVÉ?

Emitent vznikl v listopadu 2025 a k datu tohoto Emisního dokumentu vyhotovil účetní závěrku. Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2025, v tisících Kč.

Položka	Částka
Celková aktiva	3057
Vlastní kapitál	2250
Základní kapitál	2000
Cizí zdroje	807

Emitent předpokládá, že po dobu alespoň 12 měsíců před datem splatnosti Dluhopisů nepřekročí poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu hodnotu 36 : 1 a poměr cizích zdrojů Emitenta a jeho dceřiných společností k tržní hodnotě jejich nemovitostí (LTV) hodnotu 75 %. Nejedná se o závazek Emitenta.

2.3 JAKÁ JSOU HLAVNÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO EMITENTA?

(a) **Riziko krátké historie:** Emitent vznikl v listopadu 2025 a nemá historické hospodářské výsledky, o které by se návratnost investice mohla opřít.

(b) **Riziko závislosti na dceřiných společnostech:** Výtěžek Emise se investuje prostřednictvím dceřiných společností. Schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů závisí na tom, zda mu tyto společnosti prostředky vrátí.

(c) **Riziko koncentrace na nemovitosti:** Prostředky směřují zejména do rekonstrukce nemovitostí. Zpoždění, překročení rozpočtu nebo pokles jejich hodnoty dopadne přímo na Emitenta.

(d) **Realitní a stavební riziko:** Růst cen stavebních prací a materiálu, pokles poptávky po nájmu nebo prodeji a změny úrokových sazeb mohou snížit výnosy z projektů.

(e) **Riziko závislosti na klíčové osobě:** Pavol Bak je jediným členem správní rady i skutečným majitelem Emitenta. Jeho ztráta by mohla ohrozit řízení Emitenta.

(f) **Měnové riziko Emitenta:** Pokud nemovitosti generují příjmy v Kč a Dluhopisy se splácejí v EUR, oslabení koruny zvýší dluh Emitenta v korunovém vyjádření.

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 JAKÉ JSOU HLAVNÍ RYSY CENNÝCH PAPÍRŮ?

Druh, podoba a forma:	Listinné dluhopisy na řad, ISIN CZ0003588923; mohou být vydány jako hromadná listina
Měna:	Euro (EUR)
Jmenovitá hodnota Dluhopisu:	100 EUR (sto eur)
Předpokládaný / maximální objem Emise:	1 000 000 EUR, tj. až 10 000 ks Dluhopisů
Datum emise / konec Emisní lhůty:	1. 11. 2026 / 1. 11. 2027
Den konečné splatnosti:	1. 11. 2029
Výnos:	Pevný ve výši 0,8333 % z Jmenovité hodnoty za měsíční výnosové období (~ 10 % p. a.); vyplácí se měsíčně zpětně, první výnosové období počíná 1. 11. 2026
Splacení:	Jednorázově, nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po Dni konečné splatnosti

Práva spojená s Dluhopisy: právo na výplatu Výnosu a splacení jmenovité hodnoty; právo účasti a hlasování na Schůzi vlastníků dluhopisů; právo žádat předčasné splacení v Případech porušení (čl. 10.2 Emisních podmínek) a v případech podle čl. 12.4 Emisních podmínek; právo požádat Emitenta o odkup Dluhopisů ke každému výročí uzavření smlouvy o úpisu a koupi Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit s oznámením alespoň 30 dnů předem a vyzvat Vlastníka dluhopisů k prodeji Dluhopisů (čl. 8.2 Emisních podmínek).

Pořadí: Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem i vůči ostatním nepodřízeným dluhům Emitenta.

Převoditelnost: Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Vlastnické právo se převádí rubopisem a předáním; změnu Vlastníka dluhopisů je třeba oznámit Emitentovi s úředně ověřeným podpisem převodce.

3.2 KDE BUDOU CENNÉ PAPÍRY OBCHODOVÁNY?

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

3.3 JE ZA CENNÉ PAPÍRY POSKYTNUTA ZÁRUKA?

Ne. Dluhopisy nejsou zajištěny zárukou, ručením ani zástavním či jiným obdobným právem.

3.4 JAKÁ JSOU HLAVNÍ RIZIKA, KTERÁ JSOU SPECIFICKÁ PRO TYTO CENNÉ PAPÍRY?

(a) **Riziko nesplacení:** Dluhopisy jsou nezajištěné. V případě platební neschopnosti Emitenta může investor přijít o část nebo celou investici.

(b) **Měnové riziko:** Dluhopisy jsou denominovány v EUR. Investor počítající v Kč nese riziko pohybu kurzu EUR/CZK a případné náklady na směnu.

(c) **Riziko likvidity:** Dluhopisy nejsou obchodovány na trhu. Investor je proto může být nucen držet až do splatnosti, nevyužije-li práva požádat o odkup k výročí uzavření smlouvy o úpisu a koupi Dluhopisů.

(d) **Riziko předčasného splacení a výzvy k prodeji:** Emitent může Dluhopisy předčasně splatit nebo je odkoupit. Investor pak nemusí být schopen reinvestovat prostředky se stejným výnosem.

(e) **Úrokové a inflační riziko:** Při růstu tržních úrokových sazeb klesá cena dluhopisu s pevným výnosem; inflace snižuje reálný výnos.

(f) **Riziko listinné podoby:** Ztráta nebo zničení listiny může zkomplikovat uplatnění práv.

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE

4.1 ZA JAKÝCH PODMÍNEK A PODLE JAKÉHO ČASOVÉHO ROZVRHU MOHU INVESTOVAT DO TOHOTO CENNÉHO PAPÍRU?

Dluhopisy nabízí Emitent veřejnou nabídkou v období od 1. 11. 2026 do 1. 11. 2027, s možností prodloužení nebo zkrácení Emisní lhůty a stanovení Dodatečné emisní lhůty.

- Minimální investice: 100 EUR.
- Cena: 100 % jmenovité hodnoty k Datu emise; po Datu emise navýšená o Alikvótní úrokový výnos.
- Postup: investor uzavře s Emitentem smlouvu o úpisu a koupi Dluhopisů a do 7 dnů uhradí upisovací cenu na účet Emitenta. Emitent vydá Dluhopisy (zpravidla hromadnou listinu) do 14 pracovních dnů od připsání platby a předá je osobně, poštou, nebo je bezplatně uschová.
- Odhad nákladů Emise: 15 000 EUR. Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné poplatky.

4.2 KDO JE OSOBOU NABÍZEJÍCÍ CENNÉ PAPÍRY?

Dluhopisy nabízí sám Emitent.

4.3 PROČ JE TENTO EMISNÍ DOKUMENT SESTAVOVÁN?

Emisní dokument je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů. Výtěžek Emise bude použit především na rekonstrukci nemovitostí na adresách Nádražní 616, 347 01 Tachov a Husova 1828, 440 01 Louny, prostřednictvím dceřiných společností Emitenta. Případný přebytek může Emitent použít na rekonstrukci či akvizici jiné nemovitosti.

- Odhad čistého výtěžku: 985 000 EUR (objem Emise po odečtení nákladů).
- Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
- Střet zájmů: žádný.

V Praze dne 20.10.2026

Za Bricks Funding a.s.
Pavol Bak
člen správní rady

Příloha: Emisní podmínky Dluhopisů BRICKS FUNDING EUR 10 % / 2029