

# UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

## VE FORMĚ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

**Info Detective Company s.r.o.**

IČO: 284 09 612

Se sídlem: Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000

### **Dluhopisový program**

**v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 200.000.000 Kč**

**s dobou trvání programu 10 let**



**I.D.C**

INFO DETECTIVE COMPANY s.r.o.

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2023 společností Info Detective Company s.r.o., IČO: 284 09 612, se sídlem Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, LEI: 315700N68X4LPLN2KJ45, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 139485 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“).

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 (deset) let.

Tento Prospekt byl připraven v souladu s nařízením 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 o prospektu**“). Tento Prospekt byl vyhotoven dne 6. 12. 2023, údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č. j. 2023/155517/CNB/650 ze dne 8. 12. 2023, které nabylo právní moci dne 28. 12. 2023.

**Prospekt pozbyde platnosti 28. 12. 2024. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

ČNB schválila tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. ČNB schválením Prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu 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.

Pro každou Emisi Dluhopisů, kterou hodlá Emitent v rámci Dluhopisového programu veřejně nabízet, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu (dále jen „**Konečné podmínky**“). Konečné podmínky budou vždy obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu ust. § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), přičemž v Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Budou-li Dluhopisy umístovány formou veřejné nabídky, budou Konečné podmínky obsahovat též doplňující informace, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů (dále jen „**Informace o nabídce**“). Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvoří prospekt příslušné Emise.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, vyhotoví Emitent Konečné podmínky bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů. Konečné podmínky budou ve smyslu článku 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny a sděleny Emitentem ČNB bez zbytečného odkladu po učinění veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takovýto doplněk bude schválen ČNB stejným způsobem jako Prospekt uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl zveřejněn Prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení o prospektu.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení o prospektu je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta. Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě případných Dodatků k prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Prospekt, Dodatky k prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“ (<https://www.infodetective.eu/investori.html>) a dále také na požádání po předchozí domluvě bezplatně v Určené provozovně Emitenta na adrese Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, v pracovní dny v době od 10.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách Emitenta, vyjma údajů začleněných do tohoto Prospektu formou odkazu, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ze strany ČNB.

## Obsah

1.	Údaje začleněné odkazem.....	6
2.	Obecný popis nabídkového programu .....	7
3.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta .....	10
3.1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran .....	10
3.2.	Prohlášení osob odpovědných za Prospekt.....	10
3.3.	Prohlášení nebo zpráva znalce .....	10
3.4.	Informace od třetích stran .....	10
3.5.	Schválení Prospektu .....	12
4.	Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí.....	13
4.1.	Údaje o Emitentovi.....	13
4.2.	Přehled podnikání .....	14
4.3.	Organizační struktura.....	16
4.4.	Údaje o trendech.....	16
4.5.	Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta.....	21
4.6.	Prognózy a odhady zisku .....	21
5.	Rizikové faktory .....	22
5.1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta .....	22
5.2.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy.....	28
6.	Společné emisní podmínky.....	30
7.	Formulář pro konečné podmínky dluhopisů.....	53
8.	Správa a řízení společnosti.....	63
8.1.	Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů .....	63
8.2.	Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů .....	63
9.	Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti.....	64
9.1.	Historické finanční údaje .....	64
9.1.1.	Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok .....	64
9.1.2.	Změna rozhodného účetního dne.....	64
9.1.3.	Účetní standardy .....	64
9.1.4.	Změna účetního rámce .....	64
9.1.5.	Konsolidovaná účetní závěrka .....	64
9.1.6.	Stáří finančních údajů.....	64
9.2.	Mezitímní a jiné finanční údaje.....	64
9.3.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	64
9.3.1.	Prohlášení o ověření .....	65
9.3.2.	Další údaje, které byly ověřeny auditory.....	65
9.4.	Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI).....	65

9.5.	Významná změna finanční pozice Emitenta .....	65
10.	Údaje o společnících .....	66
10.1.	Hlavní společníci .....	66
10.2.	Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem .....	66
10.3.	Soudní a rozhodčí řízení .....	66
10.4.	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení .....	66
10.5.	Významné smlouvy .....	66
11.	Udělení souhlasu s použitím prospektu .....	67
12.	Dostupné dokumenty .....	68
13.	Adresy .....	69

## 1. Údaje začleněné odkazem

Následující dokumenty jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu a jsou investorům přístupné na webových stránkách Emitenta následovně:

Dokument	Rozsah	Odkaz
Auditorem ověřená účetní závěrka k 31. 12. 2022	s. 5-15	<a href="https://www.infodetective.eu/zprava_auditora_2022.pdf">https://www.infodetective.eu/zprava_auditora_2022.pdf</a>
Zpráva auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2022	s. 1-4	<a href="https://www.infodetective.eu/zprava_auditora_2022.pdf">https://www.infodetective.eu/zprava_auditora_2022.pdf</a>

## 2. Obecný popis nabídkového programu

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 1. 9. 2023.

Pro každou Emisi Dluhopisů, kterou hodlá Emitent v rámci Dluhopisového programu veřejně nabízet, připraví Emitent ve formě zvláštního dokumentu Konečné podmínky, které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kap. 7 tohoto Základního prospektu a které blíže stanoví podmínky dané Emise. V Konečných podmínkách bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, budou Konečné podmínky obsahovat též Informace o nabídce, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů. Níže je uvedena základní charakteristika Dluhopisů, která bude pro jednotlivé Emise dluhopisů doplněna v Konečných podmínkách.

***Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy bližší podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušným Doplněkem dluhopisového programu.***

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kap. 6 „Společné emisní podmínky“.

<b>Emitent:</b>	Info Detective Company s.r.o., IČO: 284 09 612, se sídlem Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 139485.
<b>LEI:</b>	315700N68X4LPLN2KJ45
<b>Administrátor:</b>	Činnosti administrátora zajišťuje Emitent, není-li v Doplněku dluhopisového programu uvedena jiná osoba.
<b>Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:</b>	200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých)
<b>Doba trvání Dluhopisového programu:</b>	Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí deset (10) let.
<b>Splatnost Dluhopisů:</b>	Bude určena v Doplněku dluhopisového programu. Emitent může vydávat i amortizované Dluhopisy, u nichž je jmenovitá hodnota splácena po částech.
<b>Předčasné splacení Dluhopisů:</b>	Bude-li to uvedeno v Doplněku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům, případně kterémukoli dni, předčasně splatit celou nebo část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 90 dnů přede Dnem

	<p>předčasné splatnosti, a to na webových stránkách Emitenta v sekci „Investoři“ nebo e-mailovou zprávou nebo doporučeným dopisem.</p> <p>Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisu včetně narostlého dosud nevyplaceného úrokového výnosu, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent však není povinen žádosti vyhovět.</p>
<b>Měna Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK).
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.
<b>Status Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
<b>Zajištění Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné.
<b>Emisní kurz:</b>	<p>Emisní kurz všech Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu jako procentní vyjádření jmenovité hodnoty emitovaných Dluhopisů.</p> <p>Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.</p> <p>V případě dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá.</p>
<b>Výnos:</b>	<p>Způsob, jakým bude určen výnos z Dluhopisů, bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z níže uvedených způsobů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu. Úroková sazba může být v Doplnku dluhopisového programu určena pro každé Výnosové období zvlášť;</li> <li>(ii) Dluhopisy na bázi diskontu – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem.</li> </ul>
<b>Výnosové období:</b>	Výnosové období bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.
<b>Podoba a forma Dluhopisů:</b>	<p>Podoba a forma Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry.</p> <p>Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.</p>



<b>Způsob vypořádání obchodu Dluhopisy:</b>	<p>V případě listinných Dluhopisů bude způsob pro předání Dluhopisů investorovi uveden v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu.</p> <p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p>
<b>Některá práva spojená Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat Emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta anebo v důsledku žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení. Žádosti Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů však není Emitent povinen vyhovět. Dále je Vlastník dluhopisů oprávněn požádat Emitenta o předčasné splacení dluhopisů, pokud Schůze Vlastníků dluhopisů souhlasila se změnami zásadní povahy, avšak Vlastník dluhopisů hlasoval na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnil. Této žádosti Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů je Emitent povinen vyhovět. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisu stanovený Emisními podmínkami.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p>
<b>Rozhodné právo:</b>	<p>Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.</p>
<b>Omezení převoditelnosti:</b>	<p>Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.</p>
<b>Rating:</b>	<p>Emitentovi ani Dluhopisům vydávaným v rámci Dluhopisového programu nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating.</p>

### 3. Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta

#### 3.1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost Info Detective Company s.r.o., IČO: 284 09 612, se sídlem Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 139485, kterou zastupuje její jednatel, pan David Andreas Holub, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1.

#### 3.2. Prohlášení osob odpovědných za Prospekt

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

V Praze dne 6. 12. 2023



David Andreas Holub, jednatel

#### 3.3. Prohlášení nebo zpráva znalce

Do Prospektu není kromě zprávy auditora k účetní závěrce zahrnutého odkazem zařazeno žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

Účetní závěrku za rok 2022 ověřil auditor Ing. Isabella Žůrková, oprávnění odpovědného auditora č. 1158, Auditorská společnost Ostrava s.r.o., IČO: 640 86 186, se sídlem Ostrava – Hrabová, Místecká 329/258, PSČ 72000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod spis. zn. C 7928, zapsaná Komorou auditorů České republiky pod evidenčním číslem oprávnění 168 (dále jen „Auditor“). Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do tohoto Prospektu se souhlasem Auditora.

Emitent prohlašuje, že oprávněný auditor je nezávislou osobou na Emitentovi a není vědom jakéhokoliv významného zájmu auditora na Emitentovi. S výjimkou poskytování auditorských služeb Auditor Emitentovi neposkytuje jiné služby.

#### 3.4. Informace od třetích stran

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad [online], zveřejněno 19. 3. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>

Výhled české ekonomiky na rok 2022, Sezóna pozvolného návratu. Deloitte [online], zveřejněno 11. 1. 2022. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/about-deloitte/deloitte-vyhled-ceske-ekonomiky-na-2022.pdf>

Česká ekonomika v roce 2021 rostla. Český statistický úřad [online], zveřejněno 22. 3. 2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-ekonomika-v-roce-2021-rostla>

Výhled české ekonomiky na rok 2023, Příliš drahá recese. Deloitte [online], zveřejněno 20. 1. 2023. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/vyhledy-ceske-ekonomiky.html>

Makroekonomická predikce České republiky, Ministerstvo financí České republiky [online], zveřejněno 26. 1. 2023. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-leden-2023-50123>

Nezaměstnanost v prosinci mírně vzrostla, Úřad práce [online], zveřejněno 9. 1. 2023. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/nezamestnanost-v-prosinci-mirne-vzrost-1>

Srpnová predikce MF: Ekonomika se po letošním mírném poklesu vrátí k růstu, inflace se bude dále snižovat. Ministerstvo financí České republiky [online], zveřejněno 18. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/srpnova-predikce-mf-ekonomika-se-po-letosnim-mirne-52669>

Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2021. Česká národní banka [online], zveřejněno 31. 1. 2022. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2021/>

Rok rekordů. Analýza společností Trigema, Skanska a Central Group [online], zveřejněno 25. 5. 2022. Dostupné z: <https://www.trigema.cz/media/705-rok-rekordu/>

Jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v ČR? Deloitte [online], zveřejněno duben 2022. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

V roce 2021 bylo v ČR dokončeno 34.581 nových bytů, nejvíce v rodinných domech. Česká tisková kancelář [online], zveřejněno 6. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/v-roce-2021-bylo-v-cr-dokonceno-34-581-novych-bytu-nejvice-v-rodinnych-domech/2216013>

Situace na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice v roce 2022. epravo.cz, a.s. [online], zveřejněno 8. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/situace-na-trhu-rezidencnich-nemovitosti-v-ceske-republice-v-roce-2022-114832.html>

Trend Report 2023. ARTN [online]. Dostupné z: [https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023\\_CZ.pdf](https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf)

ČNB ponechala úrokovou sazbu na sedmi procentech, zhoršila ekonomický výhled. ČT24 [online], zveřejněno 2. 11. 2023. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/3625798-bankovni-rada-cnb-zatim-uroky-nesnizila-zakladni-sazba-zustala-sedm-procent>

ČBA Hypermonitor srpen 2023: úroková sazba klesla mírně pod hranici 5,8 %. Česká bankovní asociace [online], zveřejněno dne 15. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-srpen-2023>

HB Index 2023: Ceny bytů a domů ve 2. čtvrtletí nadále klesly, pozemky zdražují. Hypoteční banka [online], zveřejněno 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-ceny-bytu-a-domu-ve-2-ctvrtlet/>

V roce 2021 se u nás postavělo 579 miliard. Český statistický úřad [online], zveřejněno 14. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/v-roce-2021-se-u-nas-prostavelo-579-miliard>

Stavební produkce v roce 2022 vzrostla o 1,9 %. Český statistický úřad [online], zveřejněno 6. 2. 2023. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/11350/165171481/csta020623\\_komentar.pdf](https://www.czso.cz/documents/11350/165171481/csta020623_komentar.pdf)

Stavebnictví – červenec 2023. Český statistický úřad [online], zveřejněno 6. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/stavebnictvi-cervenec-2023>

Stavebnictví – srpen 2023. Český statistický úřad [online], zveřejněno 9. 10. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/stavebnictvi-srpen-2023>

České stavebnictví jde do poklesu, ani příští rok stavaři oživení neočekávají. BusinessInfo.cz [online], zveřejněno 19. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/ceske-stavebnictvi-jde-do-poklesu-ani-pristi-rok-stavari-oziveni-neocekavaji/>

Zpráva o stavu a vývoji nebankovního leasingového, úvěrového a factoringového trhu v ČR v 1. pololetí 2023. Česká leasingová a finanční asociace [online]. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/data/dokumenty/1719-1pololeti2023zprava.pdf>

Dlužníci stále ještě dobře splácí. Inkasní agentury vrátily vloni věřitelům 6,7 mld. Kč. EY [online], zveřejněno 22. 5. 2023. Dostupné z: [https://www.ey.com/cs\\_cz/news/2023/dluznici-stale-jeste-dobre-splaci](https://www.ey.com/cs_cz/news/2023/dluznici-stale-jeste-dobre-splaci)

Ekonomika letos poroste o 3,2 %. V roce 2022 o 4,2 %. Ministerstvo financí České republiky [online], zveřejněno 24. 8. 2021. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2021/ekonomika-letos-poroste-o-32-v-roce-2022-42837>.

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### **3.5. Schválení Prospektu**

Tento Prospekt schválila ČNB rozhodnutím č. j. 2023/155517/CNB/650 ze dne 8. 12. 2023, které nabylo právní moci dne 28. 12. 2023, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle čl. 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

## 4. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

### 4.1. Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název Emitenta:	Info Detective Company s.r.o.
Registrace:	IČO: 284 09 612, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 139485
LEI:	315700N68X4LPLN2KJ45
Datum založení:	11. června 2008
Doba trvání Emitenta:	na dobu neurčitou
Sídlo:	Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným založená podle českého práva
Předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent se při své činnosti řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, zákonem, č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.  Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky.
Telefonní kontakt:	+420 774 980 828
E-mailový kontakt:	<a href="mailto:info@idcpraha.eu">info@idcpraha.eu</a>
Webové stránky Emitenta:	<a href="https://www.infodetective.eu/">https://www.infodetective.eu/</a>  <b>Informace uvedené na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.</b>

### Změny ve struktuře financování Emitenta

Od data poslední ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent již v roce 2018 emitoval v rámci tzv. podlimitní emise (emise bez nutnosti vypracovat prospekt cenného papíru) dluhopisy s názvem „I.D.C. Dvojdomy I“, datum emise 15. 12. 2018, datum splatnosti 15. 12. 2021, s pevnou úrokovou sazbou výnosu 9,20 % ročně (per annum), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých), s možností navýšení na 15.000.000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých). K datu vyhotovení tohoto Prospektu byly z uvedené emise upsány a splaceny veškeré dluhopisy.

Emitent dále v roce 2021 emitoval v rámci podlimitní emise dluhopisy s názvem „I.D.C. investice-nemovitosti II“, ISIN: CZ0003535619, datum emise 1. 11. 2021, datum splatnosti 1. 11. 2024, s pevnou úrokovou sazbou výnosu 9 % ročně (per annum), v celkové jmenovité hodnotě 15.000.000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých). K datu vyhotovení tohoto Prospektu byly z uvedené emise dluhopisy zcela upsány.

Emitent dále splácí úvěr na dva služební automobily s celkovou měsíční splátkou 20.000 Kč. Celková výše úvěru je 800.000 Kč. Jiné závazky Emitent nemá.

### Nedávné události specifické pro Emitenta

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

### Úvěrová hodnocení

Emitentovi nebyl přidělen rating.

## Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů a ze zdrojů plynoucích z činnosti Emitenta.

### 4.2. Přehled podnikání

#### Hlavní činnosti Emitenta

Jednatel Emitenta působí na českém trhu v oboru pohledávek a detektivních služeb již od roku 1997. V roce 2008 došlo k založení společnosti Emitenta, která působí v oblasti detektivních služeb a správy pohledávek, a tak je díky širokému portfoliu svých služeb v dané oblasti Emitent schopen svým klientům poskytovat kompletní servis.

Emitent je členem České komory detektivních služeb, což je spolek, který sdružuje právnické a fyzické osoby poskytující služby soukromých detektivů a další služby v oboru komerční bezpečnosti, a také Hospodářské komory České republiky, která je nejvýznamnějším reprezentantem podnikatelské sféry v České republice.

Emitent poskytuje svým zákazníkům komplexní služby v působnosti celé České republiky. K širokému spektru poskytovaných služeb patří kromě vymáhání pohledávek rovněž klasické detektivní služby, které obnáší získávání informací o osobách a podnikatelských subjektech, vyhledávání protiprávního jednání ve společnostech a důkazů o nich, zajišťování prostředků pro spory mezi subjekty a případná navazující soudní řízení, a v neposlední řadě ještě získávání informací v souvislosti s vymáháním pohledávek. Dále spadá do detektivní činnosti Emitenta také detektivní ochrana ekonomických zájmů jednotlivců i společností (zejm. podnikatelských subjektů), krizové řešení firem nebo ochrana a zabezpečení majetku a osob. V oblasti finančních a leasingových společností Emitent zejména vyhledává a zajišťuje předmět leasingu. Své detektivní služby poskytuje také advokátním kancelářím.

V rámci detektivních činností Emitent dále nabízí soukromé zpravodajské služby, které obnáší zejména shromažďování informací, ochranu informací a dat a vlivové konkurenční zpravodajství (lobbying). Detektivní činnost obnáší také kontrolu zaměstnanců na nemocenské. Emitent nabízí subdodavatelsky také možnost ozbrojených doprovodů.

V roce 2020 došlo v činnosti Emitenta ke změnám struktury podnikání. Detektivní činnost Emitenta byla upozaděna, přičemž vzhledem k rozvoji podnikání Emitenta v jiných aktivitách nyní tvoří 15 % z tržeb Emitenta. Emitent očekává další pokles podílu detektivní činnosti na jeho podnikání. Do popředí se jako hlavní zdroj příjmů Emitenta dostala kromě vymáhání pohledávek a obchodování s pohledávkami (to společně s detektivními službami představuje odhadem 30 % tržeb Emitenta) developerská činnost v rámci developerské divize, kterou Emitent zřídil (v současnosti představuje přibližně 70 % tržeb Emitenta). Emitent plánuje zachovat tento podíl developerské činnosti na jeho podnikání.

Emitent má tedy zájem se do budoucna věnovat zejména developmentu a činnosti na realitním trhu. Emitent dále plánuje rozšířit svou činnost v oblasti správy pohledávek na úkor detektivní činnosti. Emitent se však nebude věnovat faktoringu.

V oblasti obchodování s pohledávkami má Emitent zájem odkupovat pohledávky před splatností. Důvody k odkupu pohledávek se mohou v konkrétních případech lišit, mohou spočívat zejména v prodloužení dlužníka, poklesu bonity dlužníka či obchodní strategii postoupitele. Emitent obvykle nabývá pohledávky za cenu, která je nižší než nominální hodnota pohledávky. Dlužníky z pohledávek mohou být fyzické osoby i podnikatelské subjekty. Emitent pravidelně monitoruje situaci na trhu s pohledávkami a vyhledává vhodné pohledávky k odkupu. K minimalizaci rizika před odkupem pohledávek Emitent vypracovává analýzu kvality pohledávky, tj. analýzu ohodnocení hospodářské situace dlužníka. Odkoupené pohledávky následně Emitent vymáhá či se snaží s dlužníkem individuálně dojednat způsob úhrady. Zisk v rámci oblasti obchodování s pohledávkami vyplývá z rozdílu mezi kupní cenou pohledávky a vymoženou částkou.

Developerská divize pokrývá developerskou činnost Emitenta zahrnující zejména akvizici nových nemovitostí, výstavbu a jejich následný prodej. Jedná se o nemovitostní projekty v České republice. Emitent se s ohledem na vývoj na realitním trhu zaměřuje na projekty nemovitostí určených na bydlení a stavební pozemky. Vzhledem k dlouhodobému působení v oblasti realitního trhu zejména ve Slezsku má Emitent kontakty, prostřednictvím kterých získal příležitost investovat prostředky do výhodných projektů. Emitent se zaměřuje především na odkup nemovitostí od přímých vlastníků. Stavební i projektové práce zajišťuje Emitent prostřednictvím smluv uzavíraných se třetími subjekty nezávislých na Emitentovi. Emitent generuje zisk zejména z následného budoucího prodeje nemovitosti za vyšší cenu reflektující provedenou developerskou činnost (viz např. níže uvedené minulé projekty Emitenta).

Právě k financování obchodní činnosti realitní a developerské divize Emitent v minulosti využil již dvě podlimitní dluhopisové emise – jednu vydanou v roce 2018, druhou v roce 2021. V předchozích třech letech byl Emitent zodpovědný za úspěšnou výstavbu dvou domů a realizaci přeměny stavebního pozemku v lukrativních lokalitách v Moravskoslezském kraji, a to i přes období pandemie Covid-19, kdy docházelo ke zpoždění ze strany úřadů a dodavatelů nebo pracovní síly.

V minulosti Emitent investoval do následujících projektů:

– Dvojdům Krnov

Původně se jednalo o pozemek, na němž nebyla provedena žádná výstavba. Emitent tento pozemek zakoupil za 1.000.000 Kč. Emitent provedl zajištění stavebního povolení a poté i samotnou výstavbu dvojdому Krnov. Výstavba projektu Dvojdому Krnov byla zahájena v roce 2019. Posléze Emitent prostřednictvím realitního makléře realizoval prodej dvojdому. Náklady na výstavu projektu Dvojdům Krnov činily (po zaokrouhlení) 7.000.000 Kč. Celý projekt byl prodán za 11.000.000 Kč. Veškeré závazky (z dodavatelsko-odběratelských smluv) byly Emitentem již vypořádány.

– Smolkov, Háj ve Slezsku

Původně se jednalo o pozemek, na němž nebyla provedena žádná výstavba. Emitent tento pozemek zakoupil za 120.000 Kč. Emitent provedl změnu pozemku na stavení pozemek, zajistil pro pozemek udělení stavebního povolení a poté zajistil výstavbu studny a napojení pozemku na inženýrské sítě. Posléze prostřednictvím realitního makléře realizoval prodej pozemku. Veškeré investice do výše uvedených úprav pozemku činily (po zaokrouhlení) 300.000 Kč. Celý projekt byl prodán 2.000.000 Kč. Veškeré závazky (z dodavatelsko-odběratelských smluv) byly Emitentem již vypořádány.

– Lipí u Náchoda

Původně se jednalo o pozemek, na němž byla postavena pouze základová deska a již vyřízeno stavební povolení. Emitent tento pozemek zakoupil za 2.200.000 Kč. Aktuálně probíhá na pozemku z prostředků Emitenta výstavba domu. V současné době byla dokončena hrubá stavba (včetně střechy) a dochází k montáži oken. Stavba by měla být dokončena v roce 2024. Emitent očekává, že k prodeji domu v Lipí u Náchoda dojde bezprostředně po dokončení stavby, neboť již nyní jedná s potenciálními zájemci o koupi nemovitosti.

– Sádek u Opavy

Původně se jednalo o pozemek, na němž nebyla provedena žádná výstavba. Emitent tento pozemek zakoupil za 400.000 Kč. V současné době má Emitent k dispozici dokončený projekt rodinného domu a vyřizuje získání stavebního povolení pro výstavbu rodinného domu. Zároveň probíhá příprava získání veškerých příslušných povolení za účelem výstavby studny. Emitent neočekává zásadní komplikace při prodeji tohoto projektu.

– Plánované projekty

V jednání je nákup dalších stavebních pozemků v atraktivních lokalitách v Moravskoslezském kraji.

Realizace dalších transakcí je závislá na výnosu emisí. Emitent očekává, že pořizovací cena v budoucnu nabývaných nemovitostí se bude pohybovat v řádech jednotek až desítek milionů korun, výjimečně se může jednat i o větší projekty v řádech sta milionů korun (zejména činžovní domy). Do portfolia Emitenta mohou spadat stavební pozemky, byty, rodinné domy, případně i obytné a činžovní domy.

Od zveřejnění poslední ověřené účetní závěrky nebyly zavedeny další významné nové produkty, služby nebo činnosti.

### **Hlavní trhy, na kterých Emitent působí**

V roce 2020 došlo v činnosti Emitenta ke změnám struktury podnikání. Detektivní činnost emitenta byla upozaděna, a do popředí se jako hlavní zdroj příjmů Emitenta dostalo jednak vymáhání pohledávek (společně s detektivní činností představuje v době vyhotovení tohoto Prospektu přibližně 30 % činnosti Emitenta) a zejména developerská činnost v rámci developerské divize (v době vyhotovení tohoto Prospektu představuje přibližně 70 % činnosti Emitenta). Emitent plánuje zachovat tento podíl developerské činnosti na jeho podnikání a dále plánuje rozšířit svou činnost v oblasti správy pohledávek na úkor detektivní činnosti. Detektivní činnosti se Emitent plánuje věnovat i nadále, ovšem v menší míře oproti současné době.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu se Emitent ve svých aktivitách zaměřuje a nadále plánuje zaměřovat na oblast detektivních služeb, obchodování s pohledávkami a oblast nemovitostí a realitního trhu, zejména pak rezidenčního trhu, a to vše především na území České republiky.

### **4.3. Organizační struktura**

Jediným společníkem Emitenta je pan David Andreas Holub, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jediný společník Emitenta, jakož i samotný Emitent, nemají žádnou majetkovou účast v dalších společnostech.

### **4.4. Údaje o trendech**

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

#### **Vývoj ekonomiky ČR**

V roce 2020 byla česká ekonomika ovlivněna především pandemií COVID-19. Hrubý domácí produkt (HDP) se v České republice v roce 2020 reálně propadl o 5,6 %, což bylo nejhlubší snížení za dobu existence samostatné České republiky. K poklesu přispívaly všechny složky HDP, nejvíce domácí spotřeba a investice. Samotné 4. čtvrtletí roku 2020 bylo ovlivněno další vlnou opatření proti šíření pandemie COVID-19. Domácí spotřeba i investice ve 4. čtvrtletí roku 2020 výrazně klesaly. Hrubý domácí produkt v Evropské unii klesl o 0,4 % mezičtvrtletně a meziroční pokles se prohloubil na - 4,8 %. Podle deflátoru HDP celkový nárůst cenové hladiny v roce 2020 činil 4,1 %, což je nejvíce od roku 2001. Hospodaření státního rozpočtu skončilo v roce 2020 schodkem ve výši 367,4 mld. korun.<sup>1</sup>

V roce 2021 probíhal proces zotavování hospodářství po pandemickém propadu. Po odeznění restrikcí v obchodě a službách se nicméně projeví problémy v dodavatelských řetězcích související s růstem cen materiálů používaných ve stavebnictví a průmyslu a s tím související jejich nedostatek, které zejména ve druhé polovině roku brzdily průmysl.<sup>2</sup> Ve druhém pololetí se také zintenzivnil cenový růst. HDP v roce 2021 celkově vzrostl o 3,3 %.

<sup>1</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020. Český statistický úřad [online], zveřejněno 19. 3. 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

<sup>2</sup> Výhled české ekonomiky na rok 2022, Sezóna pozvolného návratu. Deloitte [online], zveřejněno 11. 1. 2022. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/about-deloitte/deloitte-vyhled-ceske-ekonomiky-na-2022.pdf>.



Růst byl plně podpořen domácí spotřebou a kapitálovými výdaji. V průběhu roku 2021 zrychloval růst cen v celé ekonomice. Spotřebitelské ceny se zvýšily o 3,8 %, což bylo nejvíce od roku 2008.<sup>3</sup>

I v roce 2022 pandemie koronaviru stále pokračovala, ale téměř ve všech zemích již nepůsobila zásadnější ekonomické škody. Očekávané oživení české ekonomiky po pandemii COVID-19 však nenastalo a ekonomika se opět musela potýkat s recesí. Zásadními faktory, které ji negativně ovlivnily, byly energetická krize, problémy v dodavatelských řetězcích a vysoká míra inflace. Zejména v důsledku snížené dodávky zemního plynu z Ruska do Evropy došlo k prudkému nárůstu cen energií a zvyšování inflace po celém světě.<sup>4</sup> Zatímco v 1. polovině roku 2022 ekonomika navzdory nepříznivým okolnostem rostla, od 2. pololetí 2022 procházela mírnou recesí. HDP se za celý rok 2022 zvýšil odhadem o 2,3 %. Růst byl tažen investicemi do fixního kapitálu a zesílenou akumulací zásob. Výdaje domácností na konečnou spotřebu i přes řadu stimulačních opatření mírně klesly, a to kvůli razantnímu nárůstu životních nákladů, zejména cen energií, a zpřísnění měnové politiky.<sup>5</sup> I když v závěru roku 2022 míra meziroční inflace výrazně poklesla, přesto však v průměru za celý rok dosáhla 15,1 %. Míra nezaměstnanosti ke konci roku 2022 oproti celému roku mírně vzrostla (na 3,7 %), i tak byla dle posledních dostupných dat EUROSTATU nejnižší v celé EU, a to 2,1 % (průměr EU 6 %).<sup>6</sup>

Ve své predikci ze srpna 2023 Ministerstvo financí ČR očekává, že HDP za rok 2023 klesne o 0,2 %, po očištění o kalendářní vlivy by měl stagnovat. Důvodem je nízká spotřeba domácností a menší růst investic. Domácnosti se i v roce 2023 potýkají s dopady vysoké inflace, což snižuje jejich reálnou spotřebu. Investice do fixního kapitálu zpomalují kvůli hospodářským problémům v zemích eurozóny i nárůstu cen kapitálových statků. Ekonomiku by měla citelně zpomalit meziročně slabší akumulace zásob. Meziroční inflace v průběhu roku 2023 průběžně klesala, přičemž v červenci činila 8,8 %. Ve druhé polovině roku 2023 by se měla držet na vysokých jednociferných hodnotách. Průměrná míra inflace za rok 2023 by měla dosáhnout 10,9 %. Průměrná nezaměstnanost by měla za rok 2023 mírně vzrůst na 2,8 %.<sup>7</sup>

V roce 2024 by se výkon ekonomiky ČR mohl zvýšit o 2,3 % především zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Hospodářské aktivity však budou mírně tlumeny dopady konsolidačního balíčku. Meziroční inflace by měla činit v příštím roce v průměru 2,8 %. Očekává se také mírný pokles průměrné nezaměstnanosti, a to na 2,7 %.<sup>8</sup>

## **Realitní trh**

Prakticky ve všech regionech České republiky ceny bytů v roce 2021 rostly, stejně jako tomu bylo v roce 2020. V České republice panoval dlouhodobě trend převisu poptávky nad nabídkou nemovitostí. Ceny nemovitostí v předchozích letech stále rostly, přičemž nejvyšší byly ve větších městech. Zájem byl však také o nemovitosti nacházející se v menších obcích. K růstu cen bytů i rodinných domů výrazně přispěla zejména vysoká poptávka po nemovitostech, pomalá výstavba, rostoucí ceny stavebních materiálů i práce, vnímání nemovitostí jako bezpečné investice a v neposlední řadě také velmi nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. V roce 2021 vzrostly podle dat Eurostatu ceny nemovitostí v Česku o více než čtvrtinu, což bylo nejvíce ze všech zemí Evropské unie.

---

<sup>3</sup> Česká ekonomika v roce 2021 rostla. Český statistický úřad [online], zveřejněno 22. 3. 2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-ekonomika-v-roce-2021-rostla>.

<sup>4</sup> Výchled české ekonomiky na rok 2023, Příliš drahá recese. Deloitte [online], zveřejněno 20. 1. 2023. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/vyhledy-ceske-ekonomiky.html>.

<sup>5</sup> Makroekonomická predikce České republiky, Ministerstvo financí České republiky [online], zveřejněno 26. 1. 2023. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-leden-2023-50123>.

<sup>6</sup> Nezaměstnanost v prosinci mírně vzrostla, Úřad práce [online], zveřejněno 9. 1. 2023. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/nezamestnanost-v-prosinci-mirne-vzrost-1>.

<sup>7</sup> Srpnová predikce MF: Ekonomika se po letošním mírném poklesu vrátí k růstu, inflace se bude dále snižovat. Ministerstvo financí České republiky [online], zveřejněno 18. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/srpnova-predikce-mf-ekonomika-se-po-letosnim-mirne-52669>

<sup>8</sup> Tamtéž.

Rekordní zájem byl také o hypotéky. České banky poskytly v roce 2021 nové hypotéky v hodnotě 368 miliard korun, meziročně o 70 % více. Zvýšil se také jejich průměrný měsíční objem, oproti minulému období dvojnásobně. Celkový objem nových i refinancovaných hypoték pak činil 459 miliard korun, což bylo téměř o 73 % více než v předchozím roce. Shora uvedené informace vyplývají z oficiálních dat České národní banky o poskytování bankovních úvěrů za prosinec 2021.<sup>9</sup>

Dle analýzy Central Group, Trigema a Skanska se v roce 2021 v Praze prodalo 7 450 nových bytů, což bylo nejvíce za posledních 13 let. Meziročně se na pražském trhu zvedl prodej nových bytů o téměř 28 %, tedy o 1 650 prodaných bytových jednotek. Odhadovaná hodnota prodaných bytů přesáhla 57 miliard korun, což je téměř o polovinu více než v roce 2020 a dvojnásobná hodnota za posledních šest let. Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v Praze v posledním čtvrtletí minulého roku na rekordní sumu 137 946 korun za m<sup>2</sup>, což je v meziročním srovnání o téměř 28 % více. Nejdražší byty byly už tradičně v centru Prahy, konkrétně na Praze 1 a 2, kde byla zároveň nejnižší nabídka bytů. Nejvíce prodaných bytů v posledním čtvrtletí roku 2021 bylo opět dvoupokojových, z celkového počtu se jich v Praze prodalo 42 %.<sup>10</sup> Dle analýzy Deloitte Real Index v závěru roku 2021 pokračoval v Praze a krajských městech růst průměrné ceny bytů. Nejvyšší cenový nárůst, konkrétně 12,3 %, zaznamenaly byty ve Zlíně, kde stál metr čtvereční 63 600 Kč. K více než desetiprocentnímu růstu došlo také v Ústí nad Labem (+11,4 %) a Jihlavě (+10,2 %). Ceny naopak klesaly v Hradci Králové (-8 %), v Liberci (-5,7 %) a mírně i v Brně (-1,9 %). Nejdražší byty byly v Praze (113 500 Kč/m<sup>2</sup>) a ve středních Čechách (77 100 Kč/m<sup>2</sup>). Nejnižší průměrnou cenu za metr čtvereční jsme mohli sledovat v Ústí nad Labem (37 300 Kč), v Karlových Varech (41 400 Kč) a v Ostravě (44 400 Kč).<sup>11</sup> V roce 2021 bylo v Česku dokončeno 34 581 nových bytů, což je o půl procenta více než v předchozím roce. Meziročně bylo dokončeno pouze o 169 bytů více než v předešlém roce. Na výstavbu nových bytů šlo v roce 2021 118 miliard korun. Nejvíce jich stavebníci dokončili v rodinných domech (55 %). Tradičně nejvíce nových bytů se dokončilo ve Středočeském kraji (6376) a Praze (5228), nejméně pak v nejmenších krajích, tedy Karlovarském (605) a Libereckém (864).<sup>12</sup>

Situace na trhu s rodinnými domy a pozemky byla obdobná jako v případě bytů. Dynamický růst cen stavebních pozemků v období let 2020-2021 byl zapříčiněn především díky vzrůstající cenové hladině bytů a omezené rezidenční výstavbě ve velkých městech. V roce 2021 byly zaznamenány zvýšené prodeje u rodinných domů ve Středočeském kraji. Obvykle se jednalo o nové řadové domy. Jednotkově se průměrná cena za rodinný dům pohybovala v intervalu 60 000 – 75 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy domu. Cenu stavby ovlivňují použité materiály, doprava či poplatky skládkovného a také způsob výstavby.<sup>13</sup> Od roku 2010 stouply ceny pozemků na podstatně víc než dvojnásobek (o 128,2 %). Meziročně narostly i ceny domů, které si za rok připsaly 17,9 % a od roku 2010 zdražily přes čtyři pětiny (81,9 %). Nejvyšší zájem byl o domy v dobrém technickém stavu, nižší zájem byl pak o domy, které si vyžadovaly rekonstrukci, a to s ohledem na vyšší ceny materiálu. Cena bytů se dle HB Indexu zvýšila o 18,8 %.

Na realitním trhu v České republice tak dlouho panoval trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Průměrné ceny nemovitostí v České republice byly několik let na vzestupu. Od druhého pololetí roku 2022 sledujeme opačnou situaci, kdy se zvyšuje nabídka a klesá poptávka, což způsobuje snížení cen nemovitostí.

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2022 silně kontrastoval s předchozím rokem 2021, který byl v mnoha ohledech rekordní. Tento rok byl rokem návratu k normálnímu vývoji rezidenčního trhu a jisté stabilizaci po extrémním roce

<sup>9</sup> Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2021. Česká národní banka [online], zveřejněno 31. 1. 2022. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2021/>

<sup>10</sup> Rok rekordů. Analýza společností Trigema, Skanska a Central Group [online], zveřejněno 25. 5. 2022. Dostupné z: <https://www.trigema.cz/media/705-rok-rekordu/>

<sup>11</sup> Jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v ČR? Deloitte [online], zveřejněno duben 2022. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

<sup>12</sup> V roce 2021 bylo v ČR dokončeno 34.581 nových bytů, nejvíce v rodinných domech. Česká tisková kancelář [online], zveřejněno 6. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/v-roce-2021-bylo-v-cr-dokonceno-34-581-novych-bytu-nejvice-v-rodinnych-domech/2216013>

<sup>13</sup> Situace na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice v roce 2022. epravo.cz, a.s. [online], zveřejněno 8. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/situace-na-trhu-rezidencnich-nemovitosti-v-ceske-republice-v-roce-2022-114832.html>

2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení trhu stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá polovina roku zaznamenala zabrzdění až následnou stagnaci růstu cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu.

Na celém vývoji rezidenčního trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísná pravidla pro poskytnutí hypoték, tedy jevy, které společně způsobily nedostupnost hypotéky pro podstatnou část střední třídy. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů v roce 2022 meziročně poklesl o téměř 220 mld. Kč, tj. o 60 %.<sup>14</sup>

Základní sazba stanovená ČNB zůstává od června 2022 i v roce 2023 na hodnotě 7 %.<sup>15</sup> Přesto hypoteční trh v roce 2023 mírně ožil. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v srpnu 2023 o 40 % vyšší a meziroční dynamika tak poprvé od konce roku 2021 opět vykazovala růst. Tento růst je však způsoben tím, že se již údaje srovnávají s velmi nízkými hodnotami minulého roku. Proto také oproti minulosti zůstává hypoteční trh i v roce 2023 nadále utlumený.<sup>16</sup>

V roce 2023 ceny na realitním trhu mírně klesaly. Ceny bytů ve druhém čtvrtletí roku 2023 mezičtvrtletně klesly o 2,1 % a ceny rodinných bytů o 0,6 %. Naproti tomu se však zvedly ceny pozemků, a to o 2 % v porovnání s prvním kvartálem roku 2023.

Ceny bytů v roce 2023 klesaly napříč všemi kraji v České republice. V meziročním srovnání se ceny bytů snížily o 3,2 %. Klesající trend cen bytů by měl pokračovat i následně. Klesá zájem také o dříve populární bytové jednotky 3+1 a 3kk. Největší čtvrtletní pokles cen oproti prvnímu čtvrtletí byl ve druhém čtvrtletí zaznamenán u bytů v Ústeckém (- 5,7 %), Jihočeském (- 4,3 %), Libereckém (- 3,7 %) a Olomouckém (- 2,8 %) kraji. V Praze ceny bytů poklesly o 2,2 %, přičemž nejméně zlevňovaly byty na Vysočině. Ve druhém kvartále roku 2023 také klesala poptávka po rodinných domech a rekreačních objektech. Zejména lze sledovat nezájem o velké rodinné domy bez rekonstrukce z důvodu vysokých cen energií. Naopak převažuje zájem po levnějších rodinných domech, především ve Středočeském kraji a v okolí Brna. V případě pozemků poptávka nadále převyšuje nabídku. Roste především zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst.<sup>17</sup>

## **Stavebnictví**

Stavební produkce byla v roce 2020 výrazně poznamenána stejně jako celá ekonomika dopady epidemie COVID-19, tudíž nenavázala na růst z předešlého roku 2019, ale poklesla. V roce 2021 naopak rostlo, přičemž dle informací z Českého statistického úřadu byly provedeny stavební práce v celkové hodnotě 579 miliard Kč, což bylo meziročně o 8,1 % více. Nejvíce stavebních prací proběhlo na území hlavního města Prahy a s větším odstupem následoval kraj Jihomoravský. Tři čtvrtiny z celkového objemu připadaly na novou výstavbu, rekonstrukci a modernizaci. Přibližně 22 % prací připadlo na opravy a údržbu.<sup>18</sup>

V roce 2022 stavební produkce nadále rostla, a to v meziročním srovnání o 1,9 %. Růst byl zaznamenán jak v oblasti pozemního, tak inženýrského stavitelství. Stavební úřady vydaly v roce 2022 celkem 86 047 stavebních povolení, což představovalo meziroční pokles o 5,4 %. Větší pokles nastal především na změnách dokončených staveb a byl dán také vyšší základnou předešlého roku. Nejvíce stavebních povolení bylo vydáno ve Středočeském, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji. Také byla v roce 2022 zahájena výstavba 41 546 bytů, přičemž tento

---

<sup>14</sup> Trend Report 2023. ARTN [online]. Dostupné z: [https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023\\_CZ.pdf](https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf)

<sup>15</sup> ČNB ponechala úrokovou sazbu na sedmi procentech, zhoršila ekonomický výhled. ČT24 [online], zveřejněno 2. 11. 2023. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/3625798-bankovni-rada-cnb-zatim-uroky-nesnizila-zakladni-sazba-zustala-sedm-procent>

<sup>16</sup> ČBA Hypermonitor srpen 2023: úroková sazba klesla mírně pod hranici 5,8 %. Česká bankovní asociace [online], zveřejněno dne 15. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-srpen-2023>

<sup>17</sup> HB Index 2023: Ceny bytů a domů ve 2. čtvrtletí nadále klesly, pozemky zdražují. Hypoteční banka [online], zveřejněno 22. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-ceny-bytu-a-domu-ve-2-ctvrtlet/>

<sup>18</sup> V roce 2021 se u nás postavělo 579 miliard. Český statistický úřad [online], zveřejněno 14. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/v-roce-2021-se-u-nas-prostavelo-579-miliard>

počet meziročně klesl o 7,7 %. Dokončeno bylo 39 460 bytů, což byla nejvyšší hodnota od roku 2007 a tento počet meziročně vzrostl až o 14,1 %.<sup>19</sup>

Rok 2023 se doposud nese v duchu útlumu stavebnictví. V červenci roku 2023 stavební produkce meziročně klesla o 2,1 %. Stavební úřady vydaly 6 294 stavebních povolení, tedy meziročně o 9,1 % méně. Orientační hodnota povolených staveb však vzrostla o 16 %. Počet zahájených bytů meziročně vzrostl o 8,6 %. Zahajovalo se mimo hlavní město, především ve Středočeském a Jihočeském kraji. Zahajování rodinných domů je nadále v útlumu. Počet dokončených bytů meziročně vzrostl o 4,9 %.<sup>20</sup> V srpnu roku 2023 potom stavební produkce meziročně klesla o 0,2 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 8,4 % stavebních povolení méně, avšak orientační hodnota těchto povolení vzrostla o 31 %. Meziročně bylo zahájeno o 23,1 % bytů méně, dokončeno bylo o 21,8 % bytů méně.<sup>21</sup> Jedná se o horší vývoj než průměrně vykazuje Evropská unie. Podle Eurostatu vychází meziroční klouzavý průměr za období od srpna 2022 do července 2023 na mírný růst stavební produkce o 0,5 %. Příčinou poklesu českého stavebnictví je zejména horší dostupnost úvěrů a přetrvávající ochlazení poptávky v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářského developmentu. Ve zbytku roku 2023 se přitom neočekává zásadní oživení stavebního trhu a bude pokračovat pokles stavební produkce. Pro rok 2024 se očekává lehce klesající trend až stagnace na hodnotě -0,5 %.<sup>22</sup>

### **Trendy na trhu s odkupem pohledávek**

Objem nezaplacených pohledávek se stále zvyšuje, a to jak na území České republiky, tak v zahraničí. Obchodování s pohledávkami je tak v současné době běžnou podnikatelskou činností a tím i zdrojem finančních prostředků. Na nadnárodní úrovni patří obchodování s pohledávkami mezi velmi nadějně a úspěšné trendy mezinárodního obchodu. Postoupení pohledávky neboli cesse je institutem týkajícím se změny závazku, konkrétně změny na straně věřitele. Obchody s vnitrostátními pohledávkami jsou značně ovlivněny tuzemskou legislativou. Právní úprava postoupení pohledávek je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v ust. § 1879 až § 1887. Na rozdíl od předchozí právní úpravy se nyní nevyžaduje písemná forma smlouvy o postoupení pohledávky, což může být pro věřitele výhodou. V zásadě lze postoupit každou pohledávku, kterou lze zcizit. Vedle samostatných pohledávek může věřitel postoupit také soubor současných nebo i budoucích pohledávek, tyto pohledávky však musí být dostatečně určené, zejména pokud se jedná o pohledávky určitého druhu nebo vznikající ze stejných právních důvodů.

V průběhu prvního pololetí roku 2023 byly na factoringové společnosti, které jsou členy Asociace factoringových společností, postoupeny pohledávky v souhrnné hodnotě 141,44 mld. Kč, což představuje meziroční pokles o 1,4 %. 60,9 % tvořil z tohoto objemu tzv. bezregresní factoring.<sup>23</sup>

Na českém trhu působí také inkasní agentury, které se zabývají vymáháním pohledávek. Dále zde působí i samotná Asociace inkasních agentur, která sdružuje nejvýznamnější společnosti působící v oblasti správy a mimosoudního inkasa pohledávek. Tato asociace usiluje o nastavení etických standardů a správné praxe na českém trhu. Podle průzkumu společnosti EY zpracovaly inkasní agentury v roce 2022 celkem 1,02 milionů nových pohledávek v objemu 20,7 mld. Kč, což je meziročně o 350 milionů Kč méně. Na konci roku 2022 tak inkasní agentury spravovaly postupně nahromaděné pohledávky v objemu 121,2 mld. Kč, což představuje meziroční navýšení o

---

<sup>19</sup> Stavební produkce v roce 2022 vzrostla o 1,9 %. Český statistický úřad [online], zveřejněno 6. 2. 2023. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/11350/165171481/csta020623\\_komentar.pdf](https://www.czso.cz/documents/11350/165171481/csta020623_komentar.pdf)

<sup>20</sup> Stavebnictví – červenec 2023. Český statistický úřad [online], zveřejněno 6. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cristavebnictvi-cervenec-2023>

<sup>21</sup> Stavebnictví – srpen 2023. Český statistický úřad [online], zveřejněno 9. 10. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cristavebnictvi-srpen-2023>

<sup>22</sup> České stavebnictví jde do poklesu, ani příští rok stavaři oživení neočekávají. BusinessInfo.cz [online], zveřejněno 19. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/ceske-stavebnictvi-jde-do-poklesu-ani-pristi-rok-stavari-oziveni-neocekavaji/>

<sup>23</sup> Zpráva o stavu a vývoji nebankovního leasingového, úvěrového a factoringového trhu v ČR v 1. pololetí 2023. Česká leasingová a finanční asociace [online]. Dostupné z: <https://www.cfia.cz/data/dokumenty/1719-1pololeti2023zprava.pdf>

téměř 10 miliard Kč. V průběhu roku 2022 se věřitelům vrátilo o 200 mil. Kč více než v roce 2021. Průměrná výše vymáhaných pohledávek v roce 2022 byla 20 177 Kč, což bylo o 2 079 Kč více oproti předešlému roku.<sup>24</sup>

#### **4.5. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta**

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka, nedošlo k významné negativní změně vyhlídek ani významné změně finanční výkonnosti Emitenta.

#### **4.6. Prognózy a odhady zisku**

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil. Vzhledem ke skutečnosti, že se ekonomika v oboru pohledávek a detektivních služeb opět teprve po přestávce způsobené pandemií COVID-19 znovu rozbíhá, není Emitent schopen zisk k datu vyhotovení tohoto Prospektu predikovat.

---

<sup>24</sup> Dlužníci stále ještě dobře splácí. Inkasní agentury vrátily vloni věřitelům 6,7 mld. Kč. EY [online], zveřejněno 22. 5. 2023. Dostupné z: [https://www.ey.com/cs\\_cz/news/2023/dluznici-stale-jeste-dobre-splaci](https://www.ey.com/cs_cz/news/2023/dluznici-stale-jeste-dobre-splaci)

## 5. Rizikové faktory

Investice do Dluhopisů je obecně spojena s řadou rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice, nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku tohoto Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Základním prospektu a jeho případných dodatcích, by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem Dluhopisů.

Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích a podkategoriích od nejvýznamnějších pro nejméně významné.

### 5.1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

#### Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splacení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření Emitenta. Vzhledem k tomu, že nejvýznamnější část podnikání Emitenta tvoří podnikání v oblasti nemovitostí a jejich výstavby či rekonstrukce, může být likvidita Emitenta ovlivněna zejména schopností Emitenta včas prodat zakoupené nemovitosti. V oblasti obchodování s pohledávkami může být likvidita Emitenta ovlivněna zejména schopností Emitenta včas postoupit či vymoci nakoupenou pohledávku. V oblasti detektivních služeb může být likvidita Emitenta negativně ovlivněna opožděnými platbami klientů za poskytnuté služby. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. V takovém případě by musel Emitent promptně získat prostředky na uhrazení splatných dluhů, a to i za nepříznivých podmínek (např. vysoké úročení, prodej aktiv pod tržní cenou), což by mělo negativní dopad na jeho hospodaření.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nemá žádné dluhy po splatnosti. Na bankovních účtech eviduje Emitent finanční prostředky ve výši 2 300 000 Kč. Emitent má 2 krátkodobé závazky v celkové výši 555 000 Kč.

#### Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Vzhledem k tomu, že nejvýznamnější část podnikání Emitenta tvoří podnikání v oblasti nemovitostí a jejich výstavby či rekonstrukce, kreditní riziko se váže především k budoucím kupujícím, kterým Emitent prodá nemovitosti. Dále se kreditní riziko váže k dlužníkům Emitenta z postoupených pohledávek, přestože Emitent k minimalizaci tohoto rizika před odkupem pohledávky vypracovává analýzu kvality pohledávky a

hospodářské situace dlužníka. Riziko se může také vztahovat na obchodní partnery Emitenta při poskytování detektivních služeb. Emitent bude postupovat s obezřetností při volbě obchodních partnerů. V případě koupě a prodeje nemovitostí lze kreditní riziko snížit prostřednictvím využívání notářských nebo advokátních úschov, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k zajištění bezproblémového převodu nemovitosti.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu eviduje Emitent pouze 3 pohledávky po splatnosti, které mu byly postoupeny v rámci jeho činnosti obchodování s pohledávkami. Tyto 3 pohledávky jsou momentálně vymáhány v exekučním řízení. První pohledávka v původní výši 7 806 000 Kč je postupně splácena, přičemž dosud bylo vyplaceno 26 709,97 Kč. Emitent ji odkoupil za 10 % z původní výše pohledávky. Druhá pohledávka v původní výši 12 500 000 Kč byla rovněž postupně splácena, dosud bylo vymoženo 840 000 Kč. V současné době v důsledku trestního řízení vedeného proti dlužníku je vyplácení pozastaveno. Emitent ji odkoupil za 80 % z původní výše pohledávky. Třetí pohledávka v původní výši 1 573 051 Kč již je téměř vymožena ve výši 1 536 007,50 Kč. Emitent ji odkoupil za 70 % z původní výše pohledávky. Poslední 2 pohledávky přitom může Emitent na základě smluvní opce prodat kdykoliv zpět původnímu věřiteli. Současně se kupní cena posledních 2 pohledávek na základě smlouvy s původními věřiteli hradí vždy jen z vymožené částky. V developerské části činnosti Emitent žádné pohledávky neeviduje, neboť nemovitosti nejsou prodávány na splátky. Rovněž v oblasti detektivní činnosti Emitent neeviduje žádné pohledávky.

### **Riziko konkurence**

Emitent je účastníkem hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. S ohledem na to, že nejvýznamnější část podnikání Emitenta tvoří podnikání v oblasti nemovitostí, nejvyšší míra rizika pro něj vyplývá právě konkrétně v segmentu nemovitostí. Konkurenční prostředí však představuje i oblast správy pohledávek a poskytování detektivních služeb. Z tohoto důvodu musí Emitent pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko vyšší moci**

Může nastat událost vyšší moci, která se vymyká kontrole Emitenta, jako je např. válka, vzpoura, přírodní katastrofa. Taková událost může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta. V této souvislosti Emitent zejména odkazuje na situaci kolem pandemie COVID-19 a probíhající válku na Ukrajině.

Šíření COVID-19 mělo a má dopady jak na českou ekonomiku, tak světovou. Situace kolem tohoto onemocnění je nadále poměrně nepřehledná, protože se dosud nepodařilo zcela zastavit šíření viru. Rizikem jsou nové mutace, proti kterým nemusí být účinná stávající možnost vakcinace. Další výrazné rozšíření COVID-19 v rámci Česka, Evropy a celého světa by mohlo představovat pro Emitenta riziko v případě, pokud by se ekonomika České republiky dostala do fáze zdlouhavé recese. Opatření přijatá k zamezení šíření COVID-19 zapříčinila propad reálného hrubého domácího produktu za celý rok 2020 o 5,8 %.<sup>25</sup> Ekonomický pokles může mít negativní efekt na segmenty, ve kterých Emitent podniká. V oblasti podnikání s nemovitostmi negativně ovlivnil COVID-19 a přijatá vládní opatření ceny materiálu, výpadek stavebních dělníků a délku povolovacích řízení na úřadech. V oblastech správy pohledávek a detektivních služeb zaznamenal Emitent pokles tržeb o 50 %. Ceny nemovitostí v předmětné době nadále rostly a zájem o ně byl enormní.

V současné době probíhá válečný konflikt na Ukrajině. Tento konflikt si vyžádal rozsáhlé materiální škody na území ukrajinského státu a značný počet obětí, a to včetně civilistů na ukrajinské straně. Česká ekonomika je ovlivněna válkou na Ukrajině zejména prostřednictvím růstu cen pohonných hmot, zemního plynu, elektrické energie a též nemožností exportu zboží do Ruska. Vzhledem k tomu, že Emitent nebude působit na území Ruska ani Ukrajiny

---

<sup>25</sup> Ekonomika letos poroste o 3,2 %. V roce 2022 o 4,2 %. Ministerstvo financí České republiky [online], zveřejněno 24. 8. 2021. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2021/ekonomika-letos-poroste-o-32-v-roce-2022-42837>

ani zde nemá přímé obchodní vazby, ovlivňuje ho válečný konflikt pouze nepřímo, a to pouze v oblasti nemovitostí. Jedná se především o odliv pracovníků ve stavebním sektoru, v jehož důsledku dochází k delšímu trvání stavebních prací, a zvýšené ceny materiálu.

### **Riziko změny vlastnické struktury Emitenta a ovládnutí Emitenta jediným společníkem**

Pan David Andreas Holub je jediným společníkem Emitenta. Emitent si není vědom plánů týkajících se změny ve své vlastnické struktuře, nelze ovšem zcela vyloučit, že by v budoucnu k takovým změnám nemohlo dojít. Tímto může dojít zejména ke změně kontroly a úpravy obchodní strategie a obchodních plánů Emitenta, které mohou mít za následek změnu záměrů a cílů oproti těm dosavadním. Emitent také nemůže vyloučit, že některá rozhodnutí jediného společníka ovlivní strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů.

### **Riziko spojené se záporným vlastním kapitálem**

Vlastní kapitál představuje vlastní zdroje financování obchodního majetku společnosti. Záporný kapitál může poukazovat na to, že společnost je ve ztrátě, která není uhrazená. V případě, že je taková situace dlouhodobým stavem, může mít za následek platební selhání společnosti a v krajním případě zahájení insolvenčního řízení. K datu vydání tohoto Prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent rovněž nespátňuje důvod pro podání insolvenčního návrhu dlužníkem pro hrozící úpadek.

Záporný vlastní kapitál společnosti za rok 2022 byl výsledkem investičních rozhodnutí Emitenta, konkrétně nákupem a realizací nemovitostních projektů. Záporný vlastní kapitál tedy Emitent řešil (a v budoucnu hodlá opětovně řešit) zejména prodejem nemovitostních projektů, které jsou vzhledem k objemům transakcí pro Emitenta stěžejním zdrojem zisků z podnikání, a dále případně optimalizací v rámci jednotlivých oborů podnikání, jakým se Emitent věnuje, jako tomu bylo v minulosti např. v případě divize poskytování detektivních služeb a zaměření se na realitní trh.

#### **a) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání v oblasti nemovitostí a jejich výstavby či rekonstrukce**

### **Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí**

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala nutný výnos. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu.

V době vypracování tohoto Prospektu má Emitent rozpracované dva projekty spojené s investováním do nemovitostí. V obci Lípí u Náchoda nakoupil Emitent pozemek za 2.200.000 Kč. K tomu dále investoval 5 000 000 Kč do stavby domu. Nemovitost by měla být prodána v roce 2024. Emitent očekává, že k prodeji domu v Lípí u Náchoda dojde bezprostředně po dokončení stavby, neboť již nyní jedná s potenciálními zájemci o koupi nemovitosti. V obci Sádka u Opavy dále Emitent zakoupil pozemek bez žádné výstavby za 400.000 Kč. V současné době má Emitent k dispozici dokončený projekt rodinného domu a vyřizuje získání stavebního povolení pro výstavbu rodinného domu. Emitent neočekává zásadní komplikace při prodeji tohoto projektu.

Emitent hodlá nemovitosti nakupovat v Praze a v dalších oblastech České republiky, a to po předchozím zmapování realitního trhu. Navzdory utlumení realitního sektoru je zájem o nemovitost stále poměrně vysoký, a to nejen u tuzemských kupujících, ale též zahraničních, kteří nemovitosti nakupují velmi často za účelem investice coby uchovatele hodnot. Specifický segment klientely tvoří zájemci o koupi nemovitosti z řad obyvatel Ukrajiny. Před každou koupí nemovitosti bude Emitent vyhodnocovat likviditu nemovitosti a stejně tak i její realitní potenciál. Intenzita tohoto rizika je dle Emitenta z tohoto důvodu nižší.



I přes koronavirovou krizi a ruskou agresi a s ní související změnu nastavení mezinárodních obchodních vztahů je tedy poptávka po nemovitostech i nadále vysoká. Dalo by se říct, že trh s nemovitostmi nebyl těmito krizemi téměř vůbec zasažen, spíše se proměnil sektor kupujících. S vysokou poptávkou se pojí také růst cen nemovitostí.

Emitent se domnívá, že v následujících týdnech či měsících nedojde k zásadnímu poklesu poptávky po nemovitostech. Vývoj cen nemovitostí však bude nadále rozdílný podle typu nemovitostí a regionu, v němž se nemovitost nachází.

### **Riziko související s umístěním nemovitostí**

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta a případně také jeho schopnost splácet závazky vyplývající z úvěru nebo zápůjčky Emitenta.

Toto riziko Emitent eliminuje zejména pečlivou analýzou předcházející každou jednotlivou investici do nemovitosti, kdy Emitent, který má za sebou několikaletou historii působení na trhu nemovitostí, zhodnotí rizika s tímto spojená.

### **Riziko pohybu cen nemovitostí**

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, Emitent tak bude podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta. V případě ekonomické změny či poklesu cen v reálním odvětví je Emitent připraven k případné diverzifikaci do více nemovitostí po menších částkách.

I přes to, že se očekávalo, že bude mít koronavirová krize dopad na trh s nemovitostmi, nestalo se tak. V současné chvíli je zájem o koupi nemovitostí nadále vysoký a stejně tomu je v případě cen nemovitostí. Mírné dopady koronavirové krize a souvisejících opatření šlo zaznamenat v roce 2020 v rámci pronájmu nemovitostí, kdy došlo v prvotních měsících k poklesu zájmu o pronájem nemovitostí a též k poklesu výše cen nájemného. V prvních měsících roku 2021 došlo k poklesu cen nájemného spíše ve větších městech jako je Praha, Olomouc, Karlovy Vary, naopak v menších městech ceny nájmu spíše rostly. Ve vztahu k prodeji nemovitostí nedošlo k žádnému zásadnímu propadu. Zda nastane snížení cen nemovitostí v následujících měsících, není jasné. Emitent nicméně předpokládá, že se vlastníci nemovitostí budou snižování cen co nejdéle bránit.

Závažnost tohoto rizika se může zvýšit v souvislosti s geopolitickou situací na Ukrajině, která může mít za následek recesi ekonomiky a pokles cen nemovitostí na reálním trhu. To se na straně Emitenta může projevit nižší ziskovostí projektů, do kterých bude Emitent investovat.

### **Riziko případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost**

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupce 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 úvěrů nebo zápůjček. Vzhledem k zaměření Emitenta na reální trh ve velkých městech České republiky lze očekávat, že zájem o nemovitosti bude v této oblasti nadále vysoký. Budoucí kupce bude Emitent vyhledávat jako doposud prostřednictvím sítě reálních makléřů a jimi zprostředkované inzerce na webových stránkách, v tisku či online kampaně na podporu prodeje. Toto riziko se bude Emitent snažit eliminovat prostřednictvím předchozí předkupní analýzy reálního trhu v daném městě či kraji.

### **Riziko růstu úrokových sazeb ve vztahu k poptávce po bydlení**

Růst úrokových sazeb potenciálně snižuje poptávku po novém bydlení. To je způsobeno zejména tím, že dojde ke zdražení hypotečních úvěrů a v důsledku toho i zvýšení celkové hypoteční splátky. Díky tomu dosáhnou hypoteční dlužníci na menší hypoteční úvěry a dojde k celkovému snížení hodnoty poptávky po nemovitostech. To se může odrazit kromě poklesu hodnoty nemovitostí rovněž ve změně chování osob poptávajících bydlení tím, že se změní

jejich preference ohledně nemovitosti a že se zaměří spíše na nájemní bydlení. Tímto jevem může být negativně zasažen Emitent, protože nemovitosti v jeho portfoliu se v důsledku tohoto jevu mohou stát méně poptávané.

V roce 2020 došlo v souvislosti s šířením viru COVID-19 k několika snížením základní úrokové sazby 2T Repo ze strany ČNB. Ke snížení úrokových sazeb došlo nejprve 16. 3. 2020 o 0,5 % z hodnoty 2,25 % na 1,75 %, poté 26. 3. 2020 o dalších 0,75 % na hodnotu 1,0 % a 7. 5. 2020 o dalších 0,75 %. V předchozím roce i v tomto roce došlo naopak k postupnému navyšování této sazby. Dvoutýdenní repo sazba je nyní nastavena na úrovni 7 %, lombardní sazba na 8 % a diskontní sazba na 6 %. Změna základní úrokové sazby ovlivňuje také výši tržních úrokových sazeb, jako je mezibankovní úrokový index PRIBOR, i výši klientských úrokových sazeb. S ohledem na aktuální situaci nelze vyloučit další zásah ze strany ČNB do úrokových sazeb.

Toto riziko růstu úrokových sazeb ve vztahu k poptávce po bydlení se vztahuje k zájmu budoucích investorů o koupi nemovitostí vlastněných Emitentem. V případě růstu tržních úrokových sazeb se může snížit zájem osob o koupi vlastní nemovitosti (budou-li nemovitost tyto osoby financovat prostřednictvím úvěru), což může ztížit budoucí prodej nemovitostí vlastněných Emitentem. Toto riziko se tak nevztahuje k výnosnosti Dluhopisů, resp. rizikovosti investic do Dluhopisů napřímo, ale zprostředkovaně.

Všechny tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### **Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu zisku**

Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku. Emitent ve své dosavadní praxi registruje především nestabilitu v cenách materiálu. V rámci nedávno dokončených projektů Emitent zaznamenal růst cen jednotlivých materiálů v průměru o 50-100 % oproti plánovanému rozpočtu.

Z výše uvedeného se schopnost Emitenta splatit Dluhopisy odvíjí zejména právě od ceny, za kterou bude schopen prodat zakoupené/zrekonstruované nemovitosti. Cena jednotlivých nemovitostí bude determinována řadou faktorů, zejména hodnotou pozemků, hodnotou vlastní budovy, atraktivitou lokality. Do ceny nemovitostí se mohou promítnout faktory, které Emitent nemusí být schopen předpokládat a/nebo ovlivnit.

#### **Riziko růst cen stavebního materiálu, popř. nedostatku stavebního materiálu**

Stavebnictví se v předchozím roce potýkalo s problémy růstu cen stavebního materiálu a též jeho nedostupností. Ceny řady stavebních materiálů rostly v roce 2021 dokonce rychleji než průměrná inflace. Až o desítky procent se zdražovaly položky, které jsou součástí prakticky všech typů staveb, a to např. ocel, cihly, zateplovací materiály, dřevo aj. Vývoj ceny materiálů do budoucna je také nejistý. Prudký růst cen stavebních materiálů, popř. dokonce jejich nedostatek může přispět k větší rozestavěnosti a tím i k prodloužení průměrné doby výstavby. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nákladům, a tím ke snížení zisku.

#### **Riziko odlivu stavebních pracovníků a jejich nedostatečný počet**

Stavebnictví dlouhodobě trápí přetrvávající nedostatek kvalifikovaných i pomocných pracovníků. V souvislosti s válkou na Ukrajině mohou být problémy stavebních firem s nedostatkem pracovníků ještě prohloubeny. Emitent by tak mohl mít problém realizovat veškeré své projekty v původním časovém plánu. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nákladům, a tím ke snížení zisku.

#### **Riziko nezískání veřejnoprávních povolení**

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

V současné době se toto riziko vztahuje na projekt rodinného domu v obci Sádek u Opavy, kde Emitent vyřizuje získání stavebního povolení pro výstavbu rodinného domu. Dále má Emitent v plánu nakoupit stavební pozemky v Moravskoslezském kraji, kde stejně jako u všech dalších budoucích projektů Emitenta závisí zhodnocení nemovitostí na získání veřejnoprávních povolení, především územního rozhodnutí a stavebního povolení.

#### **b) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání v oblasti obchodování s pohledávkami**

##### **Riziko nedostatečné kvality pohledávek**

Kvalita portfolií pohledávek, které hodlá odkupovat Emitent, je ovlivněna mimo jiné ochotou a schopností původních věřitelů prodat pohledávky dosahující určité kvality. Kvalita portfolia pohledávek by se měla odrážet v kupní ceně za portfolio a ve strategii vymáhání pohledávek, což závisí mimo jiné na informacích o portfoliu, které prodávající Emitentovi poskytne. V případě pohledávek, které nebudou dosahovat deklarované kvality, existuje zvýšené riziko, že Emitent neprodá tyto pohledávky se ziskem, popř. že nový věřitel nevymůže očekávanou výši těchto pohledávek. Případný následný prodej daného portfolia pohledávek by nemusel přinést očekávaný zisk Emitenta. K minimalizaci tohoto rizika vypracuje Emitent před nákupem jednotlivých portfolií pohledávek analýzy těchto portfolií. Ke snížení tohoto rizika může přispět také zaměření se na pohledávky, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitém věcem anebo jiným zajištěním. Emitent hodlá nakupovat pohledávky zajištěné i nezajištěné, přednost však bude dávat těm zajištěným. Emitent předpokládá, že objem odkoupených zajištěných pohledávek by měl dosahovat cca 70 % všech pohledávek. Intenzita tohoto rizika bude v návaznosti na vypracování analýzy portfolií a zaměření se především na zajištěné pohledávky méně významná.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu eviduje Emitent pouze 3 pohledávky po splatnosti, které mu byly postoupeny v rámci jeho činnosti obchodování s pohledávkami. Tyto 3 pohledávky jsou momentálně vymáhány v exekučním řízení. První pohledávka v původní výši 7 806 000 Kč je postupně splácena, přičemž dosud bylo vyplaceno 26 709,97 Kč. Emitent ji odkoupil za 10 % z původní výše pohledávky. Druhá pohledávka v původní výši 12 500 000 Kč byla rovněž postupně splácena, dosud bylo vymoženo 840 000 Kč. V současné době v důsledku trestního řízení vedeného proti dlužníku je vyplácení pozastaveno. Emitent ji odkoupil za 80 % z původní výše pohledávky. Třetí pohledávka v původní výši 1 573 051 Kč již je téměř vymožena ve výši 1 536 007,50 Kč. Emitent ji odkoupil za 70 % z původní výše pohledávky. Poslední 2 pohledávky přitom může Emitent na základě smluvní opce prodat kdykoliv zpět původnímu věřiteli. Současně se kupní cena posledních 2 pohledávek na základě smlouvy s původními věřiteli hradí vždy jen z vymožené částky. V developerské části činnosti Emitent žádné pohledávky neeviduje, neboť nemovitosti nejsou prodávány na splátky. Rovněž v oblasti detektivní činnosti Emitent neeviduje žádné pohledávky.

##### **Riziko nesprávného ocenění pohledávek**

Emitent za účelem ocenění investičních příležitostí a odhadnutí cen těchto investičních příležitostí hodlá používat mimo jiné analytické metody. Přesnost a účinnost těchto analytických metod nelze zaručit. Ve všech případech jsou projekce pouze odhady budoucích výsledků, které jsou založeny na předpokladech učiněných v době vypracování projekcí. Zejména je možné, že úspěšnost vymožení některých pohledávek bude nižší, než se očekávalo, což může mít vliv na výši ceny, za kterou následně Emitent pohledávky prodá. Pokud by Emitent musel pohledávky prodat pod cenou, mohl by se dostat do situace, kdy dojde k ohrožení jeho schopnosti včas zaplatit své závazky plynoucí z Dluhopisů.

##### **Riziko nenalezení vhodného kupce portfolia pohledávek**

Emitent hodlá zakoupené portfolio pohledávek následně prodat se zvýhodněním. Existuje zde riziko, že Emitent nenalezne vhodného kupce, který pohledávky odkoupí, příp. že se Emitentovi nepodaří nalézt kupce, který

pohledávky odkoupí za cenu, kterou Emitent nabídne. V takovém případě by Emitent musel zvážit, zda prodá pohledávky za nižší cenu, popř. zda spíše přistoupí k vymáhání zakoupených pohledávek.

### **Riziko zajištění pohledávek**

Emitent není schopen ovlivnit existenci a případně kvalitu zajištění nakupovaných pohledávek. Pohledávky mohou být zajištěny různými typy zajištění, které mohou věřiteli zajišťovat různou míru ochrany v případě, že dlužník, za kterým bude mít věřitel pohledávku, nesplní pohledávku řádně a včas. Některé typy zajištění (typicky ručení) jsou navíc závislé na ekonomické situaci osoby, která zajištění poskytla. Proces realizace zajištění je v České republice složitý a časově náročný. Proces prodeje či jiného výkonu zástavního práva k nemovitostem může být zdlouhavý a obtížný v praxi. Některé pohledávky nejsou zajištěny vůbec. Uvedené skutečnosti mohou mít dopad do ekonomického postavení Emitenta a tím jsou schopny negativně ovlivnit jeho schopnost hradit své dluhy z Dluhopisů. Objem investic do pohledávek bude představovat přibližně 30 % z celkového objemu investic z výtěžku emise dluhopisů Emitenta.

### **Riziko insolvence dlužníka**

Insolvenční a další zákony a předpisy upravující práva věřitelů v České republice mohou omezit schopnost Emitenta získat finanční prostředky z nesplacených dluhů, jedná se zejm. o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Mezi shora uvedená omezení se řadí např. riziko promlčení pohledávky; v případě zahájení insolvenčního řízení dále hrozí, že bude Emitent uspokojen pouze částečně; po skončení oddlužení hrozí, že Emitentovy pohledávky zaniknou, i když nebyly zcela uspokojeny; v případě nepřihlášení pohledávky do insolvenčního řízení ztratí věřitel (Emitent) právo na uspokojení své pohledávky v rámci tohoto řízení; dále pak má dlužník možnost v insolvenčním řízení popřít pohledávku, a to zcela či zčásti. Insolvenční řízení dle názoru Emitenta trvá v České republice často několik let a úroveň uspokojení věřitelů je relativně nízká. Emitent tak není schopen zajistit, že jeho věřitelská práva v insolvenčním řízení budou dostatečná na to, aby získal finanční prostředky, které mu dlužníci dluží, což může mít dopad do ekonomického postavení Emitenta a zároveň může uvedené negativně ovlivnit jejich schopnost hradit své dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko námitek dlužníka**

Dlužníkovi proti novému věřiteli odkoupené pohledávky zůstávají zachovány námitky, které by měl vůči věřiteli původnímu. Přestože je existence a výše pohledávky přezkoumávána z právního i faktického hlediska, nelze zcela vyloučit, že dlužník uplatní oprávněné námitky vůči výši a existenci pohledávky a dojde tak ke ztrátě na straně Emitenta, který pohledávku odkoupil. Pokud by takových případů bylo více, případně se jednalo o významné pohledávky, pak se tyto skutečnosti mohou negativním způsobem promítnout do schopnosti Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

#### **c) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání v oblasti detektivních služeb**

### **Riziko ztráty klíčové osoby**

Klíčová osoba Emitenta, tj. jednatel David Andreas Holub, působí na českém trhu v oboru detektivních služeb již od roku 1997. Za tuto dobu získal kontakty a know-how, které jsou klíčové pro podnikání Emitenta v oblasti detektivních služeb. Případná ztráta jednatele by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta v oblasti detektivních služeb, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

## **5.2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

*Jedná se o rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor, který hodlá investovat do Dluhopisů, by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením, která jsou blíže specifikována dále.*

## **Riziko nesplacení**

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti Emitenta.

Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou.

## **Riziko likvidity**

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování v mnohostranném obchodním systému či trhu pro růst malých a středních podniků, a to ani v České republice ani v zahraničí.

## **Riziko představující dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou**

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách 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 úrokové 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 úrokové sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

## **Riziko inflace**

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a reálná hodnota investice tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace způsobuje pokles reálného výnosu Dluhopisu. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

## **Riziko přijetí dalšího dluhového financování ze strany Emitenta**

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta, které by vyplývalo ze Emisních podmínek. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě vymáhání pohledávek budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

## **Riziko zákonnosti koupě**

Koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení.

## 6. Společné emisní podmínky

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností Info Detective Company s.r.o., IČO: 284 09 612, se sídlem Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, LEI: 315700N68X4LPLN2KJ45, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 139485 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2023.

Rozhodnutím České národní banky (dále také jako „**ČNB**“) č. j. 2023/155517/CNB/650 ze dne 8. 12. 2023, které nabylo právní moci dne 28. 12. 2023, byl schválen unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu nabídkového programu Dluhopisů Emitenta (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo jen „**Prospekt**“), vydávaných v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých), s dobou trvání programu deset let (dále jen „**Dluhopisový program**“). ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované právními předpisy nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. 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.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu tak, jak je tento pojem definován níže (dále jen „**Doplňěk dluhopisového programu**“).

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

Pro každou Emisi Dluhopisů, kterou hodlá Emitent v rámci Dluhopisového programu veřejně nabízet, připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“). Konečné podmínky budou vždy obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu ust. § 11 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Doplňěk dluhopisového programu**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činností administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent může však pro konkrétní emisi pověřit výkonem uvedené činnosti administrátora s oprávněním k výkonu takové činnosti, přičemž tato informace bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a Vlastníkům kupónů, budou-li vydávány, způsobem popsaným níže v tomto Základním prospektu.

Dluhopisům bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ: 110 05, IČO: 25081489, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 1. 9. 2023.

## 1. POPIS DLUHOPISŮ

### 1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba a forma budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

V příslušném Doplňku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní) Dluhopisů. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Emitent je oprávněn vydat listinné Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkovi předány pouze oproti vrácení hromadné listiny. Výměna Dluhopisů se uskuteční v sídle Emitenta, nedohodne-li se žadatel s Emitentem jinak.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty Dluhopisu nebo splacení Dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Dluhopisy budou denominovány v korunách českých.

Dluhopisy budou nepodřízené.

Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

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 a převoditelnost Dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto

evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobné platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené hromadnou listinou v souladu s ust. § 524 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny. Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

V případě, že osoba, která je vlastníkem listinného Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.

Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu listinného dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

Emitent může zájemce o úpis Dluhopisů (dále také jako „**Upisovatel**“) odmítnout.

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů není omezena.

### 1.3 Oddělení práva na výnos

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na



výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

#### 1.4 Prohlášení Emitenta

Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.

Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.

Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.

Emitent nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nespĺňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.

Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.

Valná hromada (včetně jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady) ani žádný soud nerozhodl o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.

Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi v období za předešlých 12 měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit jeho hospodářskou nebo finanční situaci, ani že jakékoliv takové řízení bezprostředně hrozí.

Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasně učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

#### 1.5 Závazky Emitenta

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v Emisních podmínkách příslušné emise Dluhopisů. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu úročeny nebudou. Výnos takových Dluhopisů bude představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem.

#### 1.6 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

## 2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ

### 2.1 Datum emise, Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise Dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších).

Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 11. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### 2.2 Emisní kurz, alikvótní úrokový výnos

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Neurčí-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos připadající na období od Data emise, resp. počátku aktuálního Výnosového období do dne splacení emisního kurzu. V takovém případě bude Emitent oprávněn započíst svou pohledávku na zaplacení odpovídajícího alikvotního výnosu proti pohledávce Vlastníka Dluhopisu z prvního následně vypláceného úrokového výnosu Dluhopisu. V případě, že první Vlastník Dluhopisu převede Dluhopis před Rozhodným dnem pro výplatu výnosu za první Výnosové období, ve kterém je Vlastníkem dluhopisu, je první vlastník Dluhopisu povinen zaplatit Emitentovi alikvótní úrokový výnos do 10 dnů od dne převodu Dluhopisu na bankovní účet Emitenta, na který první vlastník Dluhopisu uhradil emisní kurz Dluhopisu..

Částka alikvotního úrokového výnosu Dluhopisu za výnosové období nebo za jeho část se vypočte jako součin jmenovité hodnoty Dluhopisu, příslušné roční úrokové sazby a příslušného zlomku dní, přičemž Emitent bude při tomto výpočtu vycházet ze standardu 30E/360, nebude-li Doplněkem dluhopisového programu stanoveno jinak.

V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá.

### **2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, přijetí Dluhopisů k obchodování**

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či trhu pro růst malých a středních podniků, a to ani v České republice ani v zahraničí.

## **3. STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ**

### **3.1 Status Dluhopisů Emitenta**

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

### **3.2 Zajištění Dluhopisů**

Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

## **4. VÝNOS DLUHOPISŮ**

### **4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem**

Dluhopisy označené v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplněku dluhopisového programu.

„**Výnosové období**“ se pro účely Emisních podmínek rozumí období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úrokových výnosů (tento den vyjímaje), a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úrokových výnosů (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úrokových výnosů (tento den vyjímaje), až do dne konečné splatnosti Dluhopisů (dále jen „**Výnosové období**“). Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplněku dluhopisového programu, přičemž může být určeno jako roční, pololetní, čtvrtletní nebo měsíční.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v den výplaty úroků, nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, podle toho, který z těchto dnů nastane dříve, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržování nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby. Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby a příslušného zlomku dní podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplněku dluhopisového programu, přičemž Emitent bude při tomto výpočtu vycházet ze standardu 30E/360, nebude-li Doplněkem dluhopisového programu stanoveno jinak.

#### 4.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou těchto Dluhopisů a jejich emisním kurzem (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti Dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu).

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, jak je tento pojem definován níže. Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále jen „**Technická lhůta**“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplněku dluhopisového programu, přičemž Emitent bude při tomto výpočtu vycházet ze standardu 30E/360, nebude-li Doplněkem dluhopisového programu stanoveno jinak.

#### 4.3 Zlomek dní

**Zlomek dní**“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnění dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/Skutečný počet dní**“, resp. „**Act/Act**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnění dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/365** nebo **Act/365**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnění dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/360**“ nebo „**Act/360**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnění dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30/360**“ nebo „**360/360**“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnění dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30E/360**“ nebo „**BCK Standard 30E/360**“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu úrokovou konvencí pro výpočet Zlomku dní, platí úroková konvence 30E/360.

## 5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

### 5.1 Splatnost Dluhopisů a Den konečné splatnosti

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnění dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena. Není-li v příslušném Doplnění dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

#### 5.1.1. Amortizované Dluhopisy

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnění dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnění dluhopisového programu. Bude-li to

relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

## 5.2 Odkoupení dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit za dohodnutou cenu.

## 5.3 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

## 5.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Skutečnost, zda je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými, bude uvedena v Doplňku dluhopisového programu.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek alespoň 90 (devadesát) dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu).

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Podmínkou je předání listinných Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů Emitentovi v Určené provozovně Emitenta.

Pokud k listinným Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

Pokud byly Dluhopisy vydány jako zaknihované, je podmínkou výplaty vypořádání jejich převodu v evidenci Centrálního depozitáře na základě příkazu k převodu zaknihovaných Dluhopisů z majetkového účtu Vlastníka dluhopisu na majetkový účet Emitenta. Budou-li k zaknihovaným Dluhopisům vydány také zaknihované Kupóny, musí být spolu s Dluhopisem vypořádán převod také těchto Kupónů v příslušné evidenci. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, jejichž převod není spolu s Dluhopisy vypořádán, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v hodnotě nevypořádaného kupónu. Hodnotou nevypořádaného kupónu se rozumí

poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

## 5.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Žádosti vlastníka Dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů dle tohoto čl. těchto Emisních podmínek není Emitent povinen vyhovět. Naproti tomu žádosti Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení dluhopisů dle čl. 13.8 Emisních podmínek (tj. žádost o předčasné splacení Dluhopisů v důsledku hlasování proti některým usnesením schůze Vlastníků dluhopisů) je Emitent povinen vyhovět, a to dle Zákona o dluhopisech.

Žádost Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení („**Žádost o předčasné splacení**“) musí mít písemnou formu a musí z ní být zřejmý požadavek na předčasné splacení Dluhopisů a počet Dluhopisů, který má být Emitentem splacen. Žádost o splacení musí být podepsána oprávněnou osobou a není-li podepsána před Emitentem, musí být podpis oprávněné osoby úředně ověřen.

Pokud Emitent Žádost o předčasné splacení akceptuje písemným nebo elektronickým oznámením, Vlastníkovi dluhopisů vznikne nárok na předčasné splacení Dluhopisů Emitentem k poslednímu dni měsíce následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny Žádost o předčasné splacení („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Vlastník Dluhopisů má na základě Emitentem akceptované Žádosti o předčasné splacení nárok na splacení nominální hodnoty předčasně splácených Dluhopisů a narostlého doposud nevyplaceného Výnosu, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni nároku na předčasné splacení.

V případě listinných Dluhopisů bude nominální hodnota včetně narostlého doposud nevyplaceného Výnosu, případně diskontovaná hodnota u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, Emitentem uhrazena do 10 pracovních dnů ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů a současně předání Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů Emitentovi v Určené provozovně. Obdobné platí pro Vlastníky kupónů.

Jsou-li Dluhopisy zaknihované a dojde-li k akceptaci Žádosti o předčasné splacení Emitentem, bude provedeno vypořádání převodu Dluhopisů v CDCP na základě příkazu k převodu zaknihovaných Dluhopisů z majetkového účtu Vlastníka dluhopisů na majetkový účet Emitenta, podaného ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Nominální hodnota včetně narostlého doposud nevyplaceného Výnosu, případně diskontovaná hodnota u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, bude Emitentem uhrazena do 10 pracovních dnů ode dne převodu Dluhopisů z majetkového účtu Vlastníka dluhopisů na majetkový účet Emitenta v CDCP. Obdobné platí pro Vlastníky kupónů.

## 5.6 Domněnka splacení

Každý příslušný peněžitý závazek Emitenta z Dluhopisů bude považován za plně splacený ke dni, kdy jsou příslušné částky jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a/nebo narostlého výnosu splatné ve smyslu těchto Emisních podmínek poukázány Vlastníkům dluhopisů a odepsány z bankovního účtu Emitenta.

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto dluhy pro účely článku 5. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora, je-li jmenován.

## 5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

## 6. PLATBY

### 6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a výnos Dluhopisů výlučně v českých korunách. Pokud česká koruna jako zákonná měna České republiky zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou v okamžiku jejich splatnosti automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz zákonné měny České republiky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení zákonné měny České republiky se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a nebude považováno za změnu Emisních podmínek.

### 6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý důsledku takového posunu.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET.

### 6.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

#### 6.3.1. Listinné dluhopisy

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.



„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o 15 (patnáct) kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných Dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o 15 (patnáct) kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

### 6.3.2. Zaknihované Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných Dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu)

nebudou Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o 15 (patnáct) kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o 15 (patnáct) kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

#### 6.4 Provádění plateb

Emitent resp. Administrátor, je-li pro danou emisi určen, bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Emitent resp. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí věrohodným způsobem Emitentovi resp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději patnáct (15) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňujícím Emitentovi resp. Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“). Instrukce může mít podobu generální instrukce, která bude platná pro všechny platby až do jejího odvolání nebo změny.

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, resp. Administrátora, přičemž Emitent, resp. 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 Emitentovi, resp. Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent, resp. Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění, již je Česká republika smluvní stranou, uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, resp. Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent, resp. Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat.

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent, resp. Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci, a to v návaznosti na to, které z uvedených ověření bude více relevantní. Emitent, resp. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi, resp. Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Emitentovi, resp. Administrátorovi doručena nejpozději 15 (patnáct) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy a Kupóny, budou-li vydávány, se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, resp. Administrátora, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena patnáctý Pracovní den poté, co Emitent, resp. Administrátor obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nejsou odpovědni za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## 7. ZDANĚNÍ

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexní souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti 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).

Emitent upozorňuje investory, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z tohoto důvodu musí potenciální investoři zvážit před investicí do Dluhopisů veškeré své daňové a jiné podobné povinnosti související s investicí do Dluhopisů, a to vždy se zohledněním práva všech relevantních jurisdikcí a mezinárodních dohod, zejména, nikoli výlučně, příslušných dohod o zamezení dvojího zdanění.

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice.

### 7.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry Vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

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 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).

## 7.2 Jmenovitá hodnota

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní, případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

## 7.3 Úrokový výnos

Ke dni vyhotovení Prospektu má Emitent v úmyslu nabízet Dluhopisy pouze českým daňovým rezidentům.

Úrok vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou 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 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním Vlastníkem dluhopisů.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové daně, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího daně z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP 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 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ pro odvod srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

Obecně platí, že pokud úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. 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 úroku skutečně vztahuje. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice o výměně informací v daňové oblasti.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, fondy penzijní společnosti atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro uplatnění nároku na toto osvobození v případech, kdy tento příjem podléhá srážkové dani, je prokázání plátcí úroku v dostatečném předstihu před jeho výplatou, že nárok na toto osvobození existuje.

## **7.4 Zisky/ztráty z prodeje**

Stejně jako v předchozím článku Emitent uvádí, že má ke dni vyhotovení Prospektu v úmyslu nabízet Dluhopisy pouze českým daňovým rezidentům.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí 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 % nebo 23 %. Vyšší sazba daně se použije na část celkového základu daně fyzické osoby přesahující 48násobek průměrné mzdy, přičemž 22. 11. 2023 prezident republiky podepsal tzv. konsolidační balíček, v jehož rámci má dojít od roku 2024 k ponížení tohoto prahu na 36násobek průměrné mzdy. 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.

Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají Dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100.000 Kč.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se u právnické osoby zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího 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. 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.

## **8. ADMINISTRÁTOR**

### **8.1 Administrátor a určená provozovna**

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora, spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a Vlastníkům kupónů, jsou-li vydávány, v pracovní dny od 10.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován níže) a po předchozí domluvě také v sídle Emitenta.

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplněku dluhopisového programu uvedena konkrétní osoba Administrátora a stanovena jeho určená provozovna (také jen „**Určená provozovna**“).

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, nachází se Určená provozovna v sídle Emitenta (dále také jako „**Určená provozovna**“ či „**Sídlo**“).

## **8.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna**

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, není-li v oznámení stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však veškeré změny, které by jinak nabyly účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabudou tyto účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

## **8.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

## **9. ZMĚNY A VZDÁNÍ SE NÁROKŮ**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků.

## **10. PROMLČENÍ**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují nejpozději uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. OZNÁMENÍ A ZVEŘEJŇOVÁNÍ DOKUMENTŮ

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. 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 na adresu sídla Emitenta nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta specifikovaných výše budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

## 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

### 12.1 Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy.

Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni svolat Schůzi.

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak.

### 12.2 Schůze svolaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi pouze v případě návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen „**Změny zásadní povahy**“). Emitent je dále povinen svolat Schůzi v případě změny Administrátora, která se bude týkat postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů.

Není-li právními předpisy stanoveno jinak, není Emitent v jiných případech povinen Schůzi svolat.

### 12.3 Oznámení o svolání schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 11 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Emitent je povinen oznámit svolání schůze na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“ a současně zaslat pozvánku e-mailem nebo doporučenou poštou na adresu trvalého bydliště Vlastníka dluhopisů, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

(i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (tj. obchodní název, adresa sídla, IČO a zápis v obchodním rejstříku),

(ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,

(iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a čas začátku konání Schůze musí připadat na rozmezí od 10 do 18 hodin,

(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.

## **12.4 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní, Rozhodný den pro účast na Schůzi**

### **12.4.1. Zaknihované dluhopisy**

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci 7. (sedmého) dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta, resp. Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### **12.4.2. Listinné Dluhopisy**

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu 7. (sedmý) den předcházející den konání Schůze (7. den předcházející den konání Schůze je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníku dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

## **12.5 Hlasovací právo**

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, 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 schopna se usnášet.

## **12.6 Účast dalších osob na Schůzi**



Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, je-li pro danou emisi určen, Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## **12.7 Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku**

V oznámení o svolání Schůze může Emitent stanovit organizační a technické podmínky, za kterých se Vlastníci dluhopisů mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem a/nebo přímou dvousměrnou komunikaci mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi.

## **12.8 Změny Emisních podmínek**

Pro vyloučení pochybností, souhlas Schůze vlastníků se nevyžaduje:

- a) ke změně Emisních podmínek přímo vyvolané změnou právní úpravy,
- b) ke změně Emisních podmínek, která se netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, nebo
- c) v případě, že žádný z vydaných Dluhopisů není ve vlastnictví osoby odlišné od Emitenta.

Emitent bez zbytečného odkladu po jakékoliv změně Emisních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

Investor, který před zpřístupněním změny Emisních podmínek, ke které se vyžaduje předchozí souhlas Schůze vlastníků, souhlasil s koupí nebo s upsáním Dluhopisu a k tomuto Dluhopisu ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů poté, co je zpřístupněna změna Emisních podmínek.

## **13. PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE**

### **13.1 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 jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 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 podmínky uvedené v první větě tohoto čl. 13.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent sám nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto čl. 13.3.1. nezapočítávají.

### **13.2 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.

### 13.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit ji činnostmi podle ustanovení § 24 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

V případě ustanovení Společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“.

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,
- (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

### 13.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Schůze rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů. Ke změně Emisních podmínek a ustavení či odvolání Společného zástupce Vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### 13.5 Odročení Schůze a náhradní Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

### 13.6 Zápis z jednání Schůze

O jednání Schůze pořizuje 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 Emitenta, resp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů.

### 13.7 Společná schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisů každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

### 13.8 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu narostlého ke dni doručení žádosti, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, 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 11. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny Emitenta, resp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

### 13.9 Náležitosti Žádosti

V Žádosti podle článku 13.8. těchto Emisních podmínek je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny Emitenta, resp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6. těchto Emisních podmínek.

## **14. ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK**

### **14.1 Rozhodné právo**

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem v České republice.

### **14.2 Jazyk Emisních podmínek**

Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

## 7. Formulář pro konečné podmínky dluhopisů

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou veřejně nabízenou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu Emitenta. Nebudou-li Dluhopisy konkrétní Emise veřejně nabízeny, Emitent vyhotoví pouze Doplněk dluhopisového programu.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s nařízením 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 o prospektu**“), sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

**Důležité upozornění:** *Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných konečných podmínkách.*

### Konečné podmínky nabídky dluhopisů

Tyto konečné podmínky nabídky dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 3, 4, 5) Nařízení o prospektu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst ve formě základního prospektu společnosti Info Detective Company s.r.o., IČO: 284 09 612, se sídlem Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, LEI: 315700N68X4LPLN2KJ45, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 139485 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**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 o prospektu 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. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta nebo Dluhopisů, které jsou předmětem Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

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.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu. **Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je [●]. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“. Právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11 a čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.]**

**Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu 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 o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

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

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých), 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 kap. 6. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kap. 5 Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] 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.

## **ODPOVĚDNÉ OSOBY**

Tyto Konečné podmínky připravil a vyhotovil a za údaje v nich uvedené, včetně údajů uvedených v popisu Dluhopisů, je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách, včetně údajů uvedených v popisu Dluhopisů, správné a v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●] dne [●]

Info Detective Company s.r.o.

---

[●]

## **ZVLÁŠTNÍ SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ**

V této části Konečných podmínek bude uvedeno zvláštní shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	[●/nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné/zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / na doručitele / na jméno / nepoužije se]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[●/nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks / [● ks, v případě navýšení ● ks]
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)]
Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům:	- [ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	[ano / ne]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne, Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●] / Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v Určené provozovně [Emitenta / [nebo] Administrátora] a na webových stránkách Emitenta <a href="https://www.infodetective.eu">https://www.infodetective.eu</a> v sekci „Investoři“ / [●].]



<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / způsob a lhůta předání Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	[Žadatelé budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / ●]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor]. Emisní kurz je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. [Listinné Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 20 (dvaceti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi s vyznačením vlastníka Dluhopisu, a to osobně v [sídle Emitenta / ●] v pracovních dnech od 10:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí. / Zaknihované Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele v Centrálním depozitáři do 20 (dvaceti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu / [●]]. [V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu [●] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli a ten ji následně předá Emitentovi] / ●].
<b>Způsob splacení emisního kurzu:</b>	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●]
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	[Jednorázově / v tranších]

<b>3. STATUS DLUHOPISŮ</b>	
<b>Status Dluhopisů:</b>	Nepodřízené Dluhopisy

<b>4. VÝNOS DLUHOPISŮ</b>	
<b>Úrokový výnos:</b>	[pevný / na bázi diskontu]
<b>Zlomek dní:</b>	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	[použije se / nepoužije se]
<b>Úroková sazba:</b>	[[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
<b>Výplata úrokových výnosů:</b>	[jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně / [●]]
<b>Den výplaty úroků:</b>	[●]
<b>Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1. a 6.3.2. Emisních podmínek)</b>	[● / nepoužije se]
<b>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	[použije se / nepoužije se]

Diskontní sazba:	[●]
------------------	-----

## 5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	[ano / ne]
Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / hodnota v jaké budou Dluhopisy k takovému datu splaceny / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jsou jiné než lhůty uvedené v článku 5. 4 Emisních podmínek):	[● / nepoužije se]
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

## 6. ADMINISTRÁTOR

<b>Administrátor:</b>	[Emitent/ ●]
<b>Určená provozovna:</b>	[sídlo Emitenta/ ●]

## 7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

<b>Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:</b>	[Společný zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl k datu konečných podmínek ustanoven. / Společným zástupcem vlastníků Dluhopisů byl ustanoven [●]].
---	---

## PODMÍNKY NABÍDKY / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen "**Informace o nabídce**"), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

8. DALŠÍ INFORMACE	
<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b>	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].

9. HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
Důvody nabídky a použití výnosů:	<p>[Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k [zajištění financování vlastního investičního projektu Emitenta, konkrétně investování do nákupu a zhodnocení nemovitostí a jejich následnému prodeji a dále do obchodování s pohledávkami, přičemž k datu vyhotovení Konečných podmínek není znám konkrétní objekt nákupu. Dle potřeby může Emitent využít výtěžek z Emise dluhopisů také k uhrazení nákladů spojených s administrací Emise dluhopisů, ke splacení dříve vydaných dluhopisových emisí, popř. k financování provozních potřeb Emitenta a investic do rozšiřování podnikatelských aktivit Emitenta / [●].]</p> <p>[Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč [, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Celkové náklady Emise činily [●] Kč [, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Čistý výtěžek celé Emise bude roven emisnímu kurzu všech vydaných dluhopisů Emise [včetně případného navýšení] po odečtení celkových nákladů, tedy [●] Kč [, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč].</p> <p>Celý výtěžek bude použit k [výše uvedenému účelu] / [●]. [Čistý výtěžek celé Emise bude podle předpokladů Emitenta dostatečný pro důvod použití výnosů / Důvod použití výnosů bude vedle čistého výtěžku celé Emise dluhopisů financován dále z [●]].</p>

10. PODMÍNKY NABÍDKY / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ
--

Podmínky nabídky:	<p>Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu.</p> <p>[Emitent bude Dluhopisy až do [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny a prodávány cestou veřejné nabídky v České republice.</p>
Veřejně nabízený objem:	[●]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	[●]
Cena za nabízené Dluhopisy:	<p>[K datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu] [●]; po datu emise: [k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]. [Emisní kurz Dluhopisů spolu s tabulkou sazeb alikvotního úrokového výnosu bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta.] / bude určena diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v Určené provozovně [Emitenta / [nebo] Administrátora] a na webových stránkách Emitenta <a href="https://www.infodetective.eu_v_sekci_„Investoři“">https://www.infodetective.eu_v sekci „Investoři“</a>.]</p>
Uveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [●] / [●]
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	<p>[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo Administrátorem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o upsání a koupi dluhopisů. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/Administrátora a investora, nebo distančním způsobem, nebo konkludentně zaplacením ceny Dluhopisů.</p> <p>Emitent může požádat o prokázání identifikačních údajů a informací, popřípadě o podpis dokumentů</p>

	<p>potvrzujících tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o 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 (tzv. AML prohlášení). U fyzických osob se dále jedná o prokázání se platným dokladem totožnosti či jiným dokladem pro ověření totožnosti. U právnických osob provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve smlouvě o úpisu, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.</p> <p>Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.</p> <p>Investorovi bude na jeho adresu oznámena (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením / [●]. / [nepoužije se].</p>
<p>Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora:</p>	<p>[●]</p>
<p>Náklady účtované investorovi:</p>	<p>[Investorům nebudou ze strany Emitenta [a finančního zprostředkovatele] účtovány žádné náklady. / Investorům mohou být ze strany Emitenta [a finančního zprostředkovatele] účtovány tyto náklady: [●] / nepoužije se]. [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]</p>

Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k [Datum emise. / [●] / nepoužije se]]
Země, v nichž je žádáno o přijetí k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:	[●] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [nepoužije se]
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.] / [nepoužije se]
Emisní cena:	[●] / [nepoužije se]
Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	[nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:	[● / nepoužije se]
Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání:	[●] / [nepoužije se]
Datum uzavření dohody o upsání:	[●] / [nepoužije se]
Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Základní prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:	[●] / nepoužije se]
Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	[●] / nepoužije se]
Další podmínky souhlasu:	[● / nepoužije se]
Zprostředkovatel sekundárního obchodování:	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování.] / [nepoužije se]
Poradci:	[● / nepoužije se]
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací.	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací]]

## **8. Správa a řízení společnosti**

Tento oddíl vysvětluje správu Emitenta a úlohu osob, které se podílejí na řízení společnosti.

### **8.1. Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů**

Emitent je společností s ručením omezeným.

Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatel společnosti. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát za účetní období. Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu pouze jediného společníka, působnost valné hromady plní tento jediný společník.

Jediným společníkem Emitenta je pan David Andreas Holub, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, který se na základním kapitálu Emitenta podílí peněžitým vkladem ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), kterému odpovídá základní obchodní podíl v Emitentovi ve výši 100 %. Podíl je zcela splacen.

### **8.2. Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů**

#### **Jednatel**

Jediným jednatelem Emitenta je pan David Andreas Holub, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1. Jednatel zastupuje Emitenta samostatně, a v rámci této funkce vykonává obchodní vedení a určuje obchodní strategii Emitenta. Do funkce jednatele nastoupil dne 9. srpna 2018.

Jednatel dále podniká na živnostenský list pod IČO: 602 94 515.

#### **Dozorčí rada**

Dozorčí rada Emitenta nebyla zřízena.

## 9. Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti

### 9.1. Historické finanční údaje

#### 9.1.1. Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent je společností s ručením omezeným, která vznikla dne 11. června 2008. Historické finanční údaje Emitenta jsou založené ve sbírce listin obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze.

Historické finanční údaje, které jsou uvedené v následující tabulce, obsahují finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2022 a vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Dokumenty byly vypracovány v souladu s platnými českými účetními standardy. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
<b>Aktiva celkem</b>	<b>20.911</b>	<b>24.934</b>
Stálá aktiva	898	8.278
Oběžná aktiva	19.871	16.414
Časové rozlišení aktiv	142	242
<b>Pasiva celkem</b>	<b>20.911</b>	<b>24.934</b>
Vlastní kapitál	-1.918	-2.765
Závazky	22.807	27.654
Časové rozlišení pasiv	22	45

Finanční údaje z výkazu zisku a ztráty	1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Provozní výsledek hospodaření	<b>1.183</b>	<b>-738</b>
Finanční výsledek hospodaření	-650	-110
Výsledek hospodaření na účetní období	533	-848

#### 9.1.2. Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

#### 9.1.3. Účetní standardy

Veškeré historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za příslušné období, která byla vypracována v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a účetními standardy.

#### 9.1.4. Změna účetního rámce

Emitent neplánuje změnu účetního rámce. Historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány ve slučitelné formě s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta.

#### 9.1.5. Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

#### 9.1.6. Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Prospektu.

### 9.2. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

### 9.3. Ověření historických ročních finančních údajů



### 9.3.1. Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje byly nezávisle ověřeny auditorem.

Auditorská společnost Ostrava s.r.o., IČO: 640 86 186, se sídlem Ostrava – Hrabová, Místecká 329/258, PSČ 72000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod spis. zn. C 7928, zapsaná Komorou auditorů České republiky pod evidenčním číslem oprávnění 168, ověřila účetní závěrku za rok 2022 s výrokem:

*„Povedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Info Detective Company s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.*

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Info Detective Company s.r.o. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.“*

### 9.3.2. Další údaje, které byly ověřeny auditory

Tento Prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### 9.4. Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

### 9.5. Významná změna finanční pozice Emitenta

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

## 10. Údaje o společnících

Tento oddíl uvádí údaje o společnících Emitenta, o existenci případných střetů zájmů mezi vrcholovým vedením a Emitentem a o základním kapitálu Emitenta, jakož i údaje o transakcích se spřízněnými stranami, soudních a rozhodčích řízeních a významných smlouvách.

### 10.1. Hlavní společníci

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jediného společníka, kterým je pan David Andreas Holub, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, který se stal společníkem Emitenta dne 16. prosince 2021 (dále jen „**Společník**“).

Společník vlastní 100 % podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech.

### 10.2. Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

### 10.3. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta. Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že jakékoliv takové řízení bezprostředně hrozí.

### 10.4. Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení

Emitent si není vědom žádného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatele k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

### 10.5. Významné smlouvy

Emitent neuzavřel k datu vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné smlouvy.

## 11. Udělení souhlasu s použitím prospektu

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného Základního prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Základní prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“.

## 12. Dostupné dokumenty

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“ dle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů:

- Aktuální zakladatelská listina Emitenta.

## **13. Adresy**

### **EMITENT**

**Info Detective Company s.r.o.  
nám. 14. října 1307/2  
15000 Praha 5 - Smíchov**

### **PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

**Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.  
Opletalova 1525/39  
110 00 Praha 1 – Nové Město**

### **AUDITOR EMITENTA**

**Auditorská společnost Ostrava s.r.o.  
Místecká 329/258, 720 00 Ostrava – Hrabová**