

## Info Detective Company s.r.o.

### 1. Dodatek unijního prospektu pro růst ve formě základního prospektu

#### pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 200.000.000 Kč s dobou trvání programu 10 let

Tento dokument (dále jen „**Dodatek**“) představuje 1. dodatek unijního prospektu pro růst ve formě základního prospektu vyhotoveného dne 6. 12. 2023 (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“), vypracovaný ve smyslu ustanovení článku 23 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), a to v souvislosti s emisemi dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávanými v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) založeného 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**“). Tento Dodatek aktualizuje Základní prospekt, a proto je nutné jej číst pouze společně se Základním prospektem.

Kromě informací uvedených v tomto Dodatku se od doby schválení Základního prospektu ve vztahu k informacím uvedeným v Základním prospektu neobjevily ani nebyly zjištěny žádné významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů jakožto cenných papírů. V případě rozporu mezi jakýmkoli výrokem obsaženým v tomto Dodatku a výrokem obsaženým v Základním prospektu má přednost výrok obsažený v tomto Dodatku.

Základní 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. ČNB schválila Základní 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.

Tento Dodatek byl vyhotoven dne 29. 1. 2024 a byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/015222/CNB/650 ze dne 30. 1. 2024, které nabylo právní moci dne 2. 2. 2024. Účinnost tohoto Dodatku nastane ke dni schválení tohoto Dodatku ČNB.

Základní prospekt ve znění tohoto Dodatku pozbyde platnosti dne 28. 12. 2024. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po skončení platnosti Základního prospektu.

Základní prospekt, tento Dodatek, případné další dodatky Základního prospektu, konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu (dále jen „**Konečné podmínky**“), všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v Základním 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 Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ze strany ČNB.

**Investoři, kteří již před uveřejněním tohoto Dodatku souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, mají za podmíněk článku 23 odst. 2 Nařízení o prospektu právo svůj souhlas odvolat, a to ve lhůtě tří pracovních**

dnů po uveřejnění tohoto Dodatku. Toto právo zanikne s koncem pracovní doby dne 8. 2. 2024. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů již před uveřejněním Dodatku, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyly Dluhopisy dosud dodány. Investoři mohou své právo souhlas odvolat uplatnit 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.

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

### Osoby odpovědné za údaje uvedené v Dodatku

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Dodatku je Emitent, tj. 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 zastupují její jednatele, pán David Andreas Holub, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, a pan Josef Beneš, dat. nar. 8. 10. 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov. Každý jednatel jedná jménem Emitenta samostatně.

### Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Dodatku

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

V Praze dne 29. 1. 2024



David Andreas Holub, jednatel

## DŮVODY PRO VYHOTOVENÍ DODATKU

Tento Dodatek byl vyhotoven za účelem zohlednění následujících nových významných skutečností:

a) Změna vlastnické struktury Emitenta, kdy od 3. 1. 2024 je jediným společníkem Emitenta pan Josef Beneš, nar. 8. 10. 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov, namísto dosavadního jediného společníka, pana Davida Andrease Holuba, nar. 6. 2. 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1. Rovněž došlo ke změně v obsazení statutárního orgánu Emitenta, kdy od 3. 1. 2024 má Emitent dva jednatele, a to pana Josefa Beneše a pana Davida Andrease Holuba. Každý z jednatelů zastupuje Emitenta samostatně. Na základě této změny byly aktualizovány kapitoly 4. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí, 5. Rizikové faktory, 8. Správa a řízení společnosti a 10. Údaje o společnících Základního prospektu.

b) Rozhodnutí statutárního orgánu Emitenta ze dne 4. 1. 2024, kterým bylo rozhodnuto o poskytnutí možnosti dodatečného zajištění závazků z Dluhopisů. Na základě této změny byly aktualizovány kapitoly 2. Obecný popis nabídkového programu, 5. Rizikové faktory, 6. Společné emisní podmínky a 7. Formulář pro konečné podmínky dluhopisů Základního prospektu.

Aktualizace údajů a informací uvedených v tomto Dodatku se řídí číslováním jednotlivých odpovídajících ustanovení Základního prospektu. Ustanovení Základního prospektu, která nejsou uvedena v tomto Dodatku, nejsou tímto Dodatkem dotčena. Není-li v tomto Dodatku výslovně stanoveno jinak, mají výrazy s velkým počátečním písmenem uvedené v tomto Dodatku stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu.

## 2. Obecný popis nabídkového programu

Kapitola Základního prospektu 2. Obecný popis nabídkového programu, se mění v důsledku dodatečné možnosti zajištění následovně.

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

	<p>Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 90 dnů přede Dnem 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>	<p>K datu emise jednotlivých Emisí nebudou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny.</p> <p>Po datu emise jednotlivých Emisí mohou být závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jednotlivých Emisí zajištěny ve prospěch Agent pro zajištění zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které budou získány z výtěžku daných Emisí Dluhopisů. Zástavní právo zřídí Emitent ke každé nemovitosti pořízené z výtěžku Emise. (dále jen „Zajištění“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění. Bližší podmínky Zajištění jsou uvedeny v článku 3 kapitoly 6 „Společné emisní podmínky“.</p>
<b>Agent pro zajištění</b>	Agentem pro zajištění, nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., IČO: 078 87 591, se sídlem: Plzeňská 276/298, Motol, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spis. zn. C 309158.
<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>

	<p>(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;</p> <p>(ii) Dluhopisy na bázi diskontu – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem.</p>
<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 s 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 s 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>	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.
<b>Omezení převoditelnosti:</b>	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.
<b>Rating:</b>	Emitentovi ani Dluhopisům vydávaným v rámci Dluhopisového programu nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating.

## 4. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

### 4.2. Přehled podnikání

*V rámci kapitoly 4. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí, se mění podkapitola 4.2. „Přehled podnikání“ v sekci „Hlavní trhy, na kterých Emitent působí“ v důsledky změny společníka následovně přidáním posledního odstavce. Zbývá část této podkapitoly zůstává beze změny.*

#### 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.

Dne 3. 1. 2024 došlo v rámci Emitenta ke změně jediného společníka, kdy od pana Davida Andrease Holuba převzal 100% obchodní podíl pan Josef Beneš, nar. 8. 10. 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov. Rovněž došlo ke změnám ve statutárním orgánu Emitenta, neboť od téhož data má Emitent dva jednatele, a to pana Davida Andrease Holuba a pana Josefa Beneše. Každý jednatel zastupuje Emitenta samostatně. Tato změna však podle vědomí Emitenta nemá dopad na podnikatelskou činnost Emitenta a jeho strategii.

### 4.3. Organizační struktura

*V rámci kapitoly 4. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí, se mění podkapitola 4.3. Organizační struktura, v důsledky změny společníka následovně.*

Jediným společníkem Emitenta je pan Josef Beneš, nar. 8. 10. 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov. Jediný společník Emitenta má následující majetkové a osobní účasti mimo Emitenta:

- TITAN spol. s r.o., IČO: 472 17 707 – společník se 100% obch. podílem, jednatel,
- T.M.B. Business & Marketing Company s.r.o., IČO: 272 03 891 - společník se 100% obch. podílem, jednatel,
- Cool agency s.r.o., IČO: 047 47 291 - společník se 100% obch. podílem, jednatel,
- 7 days Energy, SE, IČO: 023 86 551 – akcionář s 80% obch. podílem,
- Royal public a.s., IČO: 193 02 495 – jediný člen správní rady,
- BBK TRUST a.s., IČO: 140 56 763 - akcionář s 33% obch. podílem,
- TOP TIME a.s., IČO: 278 97 222- akcionář s 99% obch. podílem, člen dozorčí rady,
- T. Argentiit s.r.o., IČO: 276 25 516 – jednatel.

Emitent nemá žádnou majetkovou účast v dalších společnostech.

Emitent není členem žádné skupiny. Z toho důvodu neexistuje žádná závislost na jiných subjektech.



## 5. Rizikové faktory

### 5.1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

*V podkapitole Prospektu 5.1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta se mění riziko změny vlastnické struktury Emitenta a ovládání Emitenta jediným společníkem s ohledem na změnu jediného společníka. Pořadí rizik zůstává zachováno.*

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

Pan Josef Beneš 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.

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

*V části „a) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání v oblasti nemovitostí a jejich výstavby či rekonstrukce“ se mění popis rizika případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost následovně. Pořadí rizik zůstává stejné.*

#### **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 realitní 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 realitních 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 realitního trhu v daném městě či kraji.

Hledání vhodného kupce může rovněž ztížit skutečnost, že na základě možnosti dodatečného zajištění jednotlivých Emisí mohou na prodávaných nemovitostech váznout zástavní práva ve prospěch Agentů pro zajištění. Toto riziko bude Emitent eliminovat převzetím smluvních povinností zajistit výmaz zástavního práva v co nejkratším čase po převodu nemovitosti.

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

*Popis rizika ztráty klíčové osoby se mění následovně s ohledem na změnu ve vlastnické struktuře Emitenta.*

#### **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. Přestože se dne 3. 1. 2024 stal jediným společníkem Emitenta pan Josef Beneš namísto dosavadního jediného společníka pana Davida Andrese Holuba, pan David Andreas Holub nadále působí u Emitenta jako jednatel a má na starosti sekci detektivních služeb. Pan David Andreas Holub podle vědomí Emitenta neplánuje nijak omezit své další působení v Emitentovi.

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

*Podkapitola 5.2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy se mění následovně.*

*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 nezřízení zajištění z důvodu nevyužití výtěžku Emise na nákup nemovitostí**

K Datu emise jednotlivých Emisí nebudou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny. Emitent se zavazuje zřídit Zajištění vždy pouze v případě, že výtěžek z Dluhopisů dané Emise bude využit na nákup nemovitosti. Bude-li výtěžek Emise využit jinak, než je nákup nemovitosti, bude daná Emise vždy nezajištěná.

### **Riziko nezřízení Zajištění nebo prodlení se zřízením Zajištění**

K datu vyhotovení tohoto Dodatku není uzavřena zajišťovací dokumentace k Zajištění. Dluhopisy jsou v rámci jednotlivých Emisí vydávány jako nezajištěné s možností dodatečného zajištění zástavním právem k nemovitostem pořízeným z výtěžků jednotlivé Emise. V případě problémů při uzavření smluvní dokumentace a zřízení Zajištění kteroukoli smluvní stranou tak může dojít k tomu, že Emise dluhopisů nebudou zajištěny. Dluhopisy v rámci jednotlivé Emise rovněž nemusí být zajištěny, nebude-li výtěžek dané Emise použit na pořízení nemovitosti. O účelu využití výtěžků jednotlivých Emisí budou investoři informováni v rámci Konečných podmínek.

### **Riziko neznalosti předmětu zajištění**

K datu vyhotovení Konečných podmínek nebude investor znát předmět zajištění a jeho hodnotu, jelikož zástavní právo může být zřízeno až později, a to i po skončení lhůty pro veřejnou nabídku Dluhopisů. Emitent může investory na svých webových stránkách v sekci „Investoři“ informovat o plánovaném předmětu nákupu, případně také o její hodnotě. V takovém případě se však jedná pouze o plánovaný předmět nákupu, přičemž např. v důsledku změny tržních podmínek nebo neúspěšných jednání s prodávajícím může být výtěžek jednotlivé Emise využit i jinak v souladu s tím, jak bude účel Emise definován v Konečných podmínkách.

### **Riziko problematické realizace zajištění**

V souvislosti s realizací Zajištění by investoři měli mít na paměti, že při prodeji nemovitosti, která slouží jako Zajištění pro danou Emisi, mohou nastat obtížnosti v dosažení odpovídající rychlosti prodeje za optimálních

podmínek. Realizace Zajištění může být ovlivněna tržními podmínkami, poptávkou po nemovitostech, regionálními faktory, legislativními změnami nebo jinými nečekanými událostmi. Změny na realitním trhu nebo jiné faktory mohou ovlivnit likviditu nemovitosti, což může ovlivnit schopnost dosáhnout optimální hodnoty při prodeji zastavené nemovitosti.

### **Riziko nedostatečné hodnoty zajištění**

Kvalita Zajištění se odvíjí od hodnoty nemovitostí, které slouží k Zajištění. K datu vyhotovení Konečných podmínek nebude investor znát předmět zajištění a jeho hodnotu, přičemž zástavní právo bude zřízeno až k nemovitostem pořízeným z výtěžků jednotlivých Emisí. Investoři by si měli být vědomi, že nízká hodnota pořízených nemovitostí může mít nepříznivý dopad na uspokojení Vlastníků dluhopisů z realizace Zajištění v případě, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

### **Riziko Agentu pro zajištění**

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonného ustanovení obsaženého v Zákoně o dluhopisech. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z realizace Zajištění získat menší plnění.

### **Riziko výměny Agentu pro zajištění**

Emitent není schopen zajistit, že při výměně Agentu pro zajištění bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění dostatečné zkušenosti, přestože Emitent při jeho výběru bude postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. To může vést k tomu, že finanční a obdobné instituce, které tuto roli standardně na kapitálovém trhu vykonávají, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. Pokud se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

### **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

V rámci kapitoly 6. Společné emisní podmínky se mění níže uvedená ustanovení následujícím způsobem.

### 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 k datu jednotlivých Emisí zajištěny, přičemž po datu emise mohou být dodatečně zajištěny v souladu s článkem 3 těchto Emisních podmínek.

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

### 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, 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. Některé Emise Dluhopisů mohou být dále po Datu emise zajištěny zástavním právem (v souladu s těmito Emisními podmínkami), přičemž závazky Emitenta ze zajištěných Dluhopisů 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 obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3.2 Zajištění Dluhopisů

K Datu emise jednotlivých Emisí nebudou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny.

Po Datu emise mohou být závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jednotlivé Emise zajištěny ve prospěch Agenta pro zajištění a jeho prostřednictvím pro ostatní Vlastníky dluhopisů zástavním právem k nemovitostem (dále jen „**Zajištění**“) ve vlastnictví Emitenta, které budou získány (a blíže specifikovány po nákupu) z výtěžku jednotlivé Emise dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami a Smlouvou s Agentem pro zajištění (dále jen „**Nemovitosti**“). Zástavní právo zřídí Emitent ke každé nemovitosti pořízené z výtěžku Emise, tudíž Zajištění bude zřízeno vždy ke každé jednotlivé Emisi, jejíž výtěžek bude využit na nákup nemovitosti. O nákupu nemovitosti a zřízení Zajištění se Vlastníci dluhopisů dozví na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“.

Emitent zajistí, aby se Agent pro zajištění stal zástavním věřitelem u Nemovitostí do šedesáti (60) kalendářních dnů od data zápisu vlastnictví Emitenta k Nemovitostem do příslušného katastru nemovitostí.

### 3.3 Uvolnění zástavního práva

Uvolnění Zajištění k Nemovitostem podléhá předchozímu schválení Agentem pro zajištění. V případě prodeje Nemovitostí (či jednotlivých parcel) musí být sjednána kupní cena za přiměřenou protihodnotu. Poměrná část kupní ceny odpovídající podílu financování upsanými Dluhopisy jednotlivé Emise (oproti vlastním zdrojům Emitenta) musí být vyplacena na účet Agentem pro zajištění. Takto získané prostředky mohou být využity k předčasnému splacení daných Dluhopisů. V případě, že má být zastavená Nemovitost uvolněna ze Zajištění za účelem nahrazení jinou nemovitostí, je Agent pro zajištění oprávněn uvolnit Zajištění pouze v případě, pokud mu Emitent navrhne jiné nemovitosti k zajištění, přičemž hodnota takových nemovitostí musí být rovna nebo vyšší než uvolňovaná Nemovitost. K nově navrženým nemovitostem musí Emitent zřídit Zajištění před uvolněním původního Zajištění Emitentem.

### 3.4 Agent pro zajištění

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl poskytnout Vlastníkům dluhopisů možnost dodatečného Zajištění splacení Dluhopisů s pomocí institutu Agentem pro zajištění. Jde o způsob zajištění dluhopisů dle § 20 a §20a Zákona o dluhopisech. Vlastníci dluhopisů takto zajištěné Emise jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem (dále jen „**Smlouva**“). Smlouva bude investorům přístupná spolu s Emisními podmínkami v sídle Emitenta a na webových stránkách Emitenta <https://www.infodetective.eu/> v sekci „Investoři“. V současné době není uzavřena smluvní dokumentace s Agentem pro zajištění, přičemž bude uzavřena v dostatečném předstihu v rámci příprav jednotlivých Emisí. Agent pro zajištění je těmito Emisními podmínkami a Smlouvou zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Vlastníkům dluhopisů zajištěné Emise v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta z Dluhopisů.

Zajištění jednotlivé Emise vznikne až s odstupem po Datu emise a po jeho zápisu do katastru nemovitostí, přičemž Zajištění může být zřízeno v průběhu veřejné nabídky Dluhopisů nebo po jejím skončení. Zajištění vznikne u Nemovitostí zakoupených z výtěžku dané jednotlivé Emise dluhopisů. K datu Emisních podmínek nelze Nemovitosti specifikovat. Ačkoliv se Emitent zavazuje vyvinout veškeré úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně

zřízeno, nelze vyloučit případné obtíže či prodlení při jeho zřízení. Emitent se však v této souvislosti zavazuje, že učiní všechna potřebná jednání, aby ke vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění došlo.

Při plnění funkce Agent pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“). V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agent pro zajištění nebo ukončení Smlouvy, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agent pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agent pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agent pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s čl. 11 těchto Emisních podmínek.

### 3.5 Agent pro zajištění v postavení věřitele

Při výkonu práv Agent pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agent pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek z Dluhopisů zajištěné Emise. Agent pro zajištění je v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech oprávněn: a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním, b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta, c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním. Emitent se zavazuje toto postavení Agent pro zajištění respektovat a poskytovat mu potřebnou součinnost. Úpisem či koupí Dluhopisů bere Vlastník dluhopisů na vědomí, že Agent pro zajištění bude vystupovat jako jediná věřitelská strana zajišťovací dokumentace a dále že bude svým jménem a na účet Vlastníků dluhopisů vykonávat všechna práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace. Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím Schůze požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze zajištění spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně.

### 3.6 Zřízení zajištění

Emitent je povinen informovat Agent pro zajištění o nákupu Nemovitosti do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření smlouvy o koupi Nemovitosti. Emitent zřídí Zajištění k jednotlivé Emisi, jejíž výtěžek (nebo jeho část) byl využit na nákup Nemovitosti, nejpozději do šedesáti (60) kalendářních dnů od data zápisu vlastnictví Emitenta k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch Agent pro zajištění, a toto Zajištění bude řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z jednotlivé zajištěné Emise Dluhopisů, nebo do dne prodeje zajištěných Nemovitostí Emitentem za přiměřenou protihodnotu a vyplacení závazků z Dluhopisů na účet Agent pro zajištění. Za účelem zřízení Zajištění Agent pro zajištění uzavře s Emitentem zástavní smlouvy a Emitent či jeho zmocněnec podá návrh na vklad zástavního práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

### 3.7 Postup v případě prodlení se zřízením zajištění

Pokud nedojde ke zřízení a vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v čl. 3.6 těchto Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu bez získání přiměřené protihodnoty z prodeje zastavených Nemovitostí Emitentem, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní tuto skutečnost. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně např. o případném prodloužení lhůty ke zřízení a vzniku Zajištění a stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění. V případě, že v době od svolání schůze do data konání Schůze dojde ke zřízení a vzniku Zajištění v rozsahu stanoveném těmito Emisními podmínkami, Emitent Schůzi odvolá stejným způsobem, jakým byla svolána. Ve výše uvedeném případě je také každý z Vlastníků dluhopisů oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů podle článku 5.5 těchto Emisních podmínek, přičemž této žádosti je Emitent povinen vyhovět.

### 3.8 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů zajištěné Emise ohledně závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze Zajištění v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze. Případem neplnění závazků se rozumí prodlení s jakoukoliv platbou související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) a takové prodlení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora (je-li určen).

### 3.9 Postup Agentu pro zajištění při realizaci zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků zajištěné Emise Emitenta a následně Schůze v souladu s čl. 3.8 těchto Emisních podmínek rozhodne o vymáhání závazků Emitenta, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace Zajištění bude vyplacen na samostatný účet Agentu pro zajištění a Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % zpeněžené hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů zajištěné Emise. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro výplatu výtěžku zpeněženého Zajištění Vlastníkům dluhopisů. V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů zajištěné Emise, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi v souladu s právními předpisy.

## 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPIŠŮ

### 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 nebo Agent pro zajištění mohou svolat Schůzi pouze v následujících případech:

- je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy dané Emise déle než šedesát dnů,
- ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se smlouvou podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech,
- požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise Dluhopisů.

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

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz čl. 12.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.



## 12.2 Schůze svolaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi pouze v níže uvedených případech (dále jen „**Změny zásadní povahy**“)

- návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje,
- ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se smlouvou podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech,
- požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise Dluhopisů.

Emitent je dále povinen svolat Schůzi v případě změny Administrátora, která se bude týkat postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů, a v dalších případech stanovených těmito Emisními podmínkami.

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. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho adresu sídla (adresu Určené provozovny, je-li pro danou emisi určen Administrátor) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 11 Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 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:

- údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (tj. obchodní název, adresa sídla, IČO a zápis v obchodním rejstříku),
- označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- 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,
- program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- 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.

## 12.6 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), Agent pro zajištění a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## 7. Formulář pro konečné podmínky dluhopisů

### DOPLŇK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

V kapitole 7. Formulář pro konečné podmínky dluhopisů, se mění v rámci Doplnku dluhopisového programu sekce „3. Status dluhopisů“ následovně.

<b>3. STATUS DLUHOPISŮ</b>	
<b>Status Dluhopisů:</b>	<p>[Nepodřízené Dluhopisy, které k Datu emise nejsou zajištěny. Po Datu emise mohou být ve prospěch Agentu pro zajištění zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které budou získány (a blíže specifikovány po nákupu) z výtěžku Emise dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami a Smlouvou s Agentem pro zajištění. Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, 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. Bude-li Emise Dluhopisů dodatečně zajištěna zástavním právem k nakoupeným nemovitostem (přičemž Emitent musí zřídit Zajištění vždy v případě, kdy bude výtěžek Emise použit na nákup nemovitosti), pak závazky Emitenta ze zajištěných Dluhopisů 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 obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. O nákupu nemovitosti a zřízení Zajištění a informace o zastavené nemovitosti se Vlastníci dluhopisů dozví na webových stránkách Emitenta <a href="https://www.infodetective.eu/">https://www.infodetective.eu/</a> v sekci „Investoři“ / [●]</p>
<b>Agent pro zajištění:</b>	<p>[[Agentem pro zajištění bude společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., IČO: 078 87 591, se sídlem: Plzeňská 276/298, Motol, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spis. zn. C 309158] / [●].</p>

## 8. Správa a řízení společnosti

*Kapitola 8. Správa a řízení společnosti se mění následovně.*

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 Dodatku pouze jediného společníka, působnost valné hromady plní tento jediný společník.

Jediným společníkem Emitenta je pan Josef Beneš, dat. nar. 8. října 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov, 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

Emitent má dva jednatele, pana Davida Andrease Holuba, dat. nar. 6. února 1974, bytem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, a pana Josefa Beneše, dat. nar. 8. října 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov. Každý jednatel zastupuje Emitenta samostatně a v rámci této funkce vykonává obchodní vedení a určuje obchodní strategii Emitenta. Do funkce jednatele nastoupil pan David Andreas Holub dne 9. srpna 2018 a pan Josef Beneš dne 3. 1. 2024.

Pan Josef Beneš má následující majetkové a osobní účasti mimo Emitenta:

- TITAN spol. s r.o., IČO: 472 17 707 – společník se 100% obch. podílem, jednatel,
- T.M.B. Business & Marketing Company s.r.o., IČO: 272 03 891 - společník se 100% obch. podílem, jednatel,
- Cool agency s.r.o., IČO: 047 47 291 - společník se 100% obch. podílem, jednatel,
- 7 days Energy, SE, IČO: 023 86 551 – akcionář s 80% obch. podílem,
- Royal public a.s., IČO: 193 02 495 – jediný člen správní rady,
- BBK TRUST a.s., IČO: 140 56 763 - akcionář s 33% obch. podílem,
- TOP TIME a.s., IČO: 278 97 222- akcionář s 99% obch. podílem, člen dozorčí rady,
- T. Argentiit s.r.o., IČO: 276 25 516 – jednatel.

Pan David Andreas Holub dále podniká na živnostenský list pod IČO: 602 94 515.

#### Dozorčí rada

Dozorčí rada Emitenta nebyla zřízena.

## 10. Údaje o společnících

*V kapitole 10. Údaje o společnících, se mění podkapitola „10.1 Hlavní společníci“ následovně. Zbylé podkapitoly zůstávají beze změny.*

### 10.1. Hlavní společníci

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Dodatku jediného společníka, kterým je pan Josef Beneš, dat. nar. 8. října 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov, který se stal společníkem Emitenta dne 3. ledna 2024 (dále jen „**Společník**“).

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