

Konečné podmínky emise

Dluhopisů I. D. C. Invest IV s pevným úrokovým výnosem 12,2 % p. a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 30 000 000 Kč, splatné v roce 2028

IDC Investment 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

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 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**“) 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 IDC Investment 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 Městským soudem v Praze, sp. zn. C 139485 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2023/155517/CNB/650 ze dne 8. 12. 2023, které nabylo právní moci dne 28. 12. 2023 (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“), ve znění dodatku schváleného rozhodnutím České národní banky č. j. 2024/015222/CNB/650 ze dne 30. 1. 2024, které nabylo právní moci dne 2. 2. 2024. 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 28. 12. 2024. 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 čtvrtá 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 17.9.2024 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 Praze dne 17.9.2024

IDC Investment s.r.o.

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the document.

Josef Beneš, jednatel

ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ EMISE DLUHOPISŮ

1. Úvod a upozornění

1.1. Název cenných papírů: ISIN:	Dluhopisy I. D. C. Invest IV CZ0003565632
1.2. Totožnost a kontaktní údaje Emitenta, včetně LEI:	IDC Investment s.r.o., IČO: 284 09 612, se sídlem Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1307/2, PSČ 15000, e-mail: info@infodetective.eu , tel: +420 774 980 828, webové stránky: https://www.infodetective.eu/ , LEI: 315700N68X4LPLN2KJ45
1.3. Orgán schvalující Prospekt:	Tento Prospekt byl schválen jako unijní prospekt pro růst podle Nařízení o prospektu rozhodnutím ČNB, jakožto příslušným orgánem. ČNB, se sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, je možné kontaktovat na telefonním čísle: +420 224 411 111, prostřednictvím datové schránky ID 8tgaiej, nebo na emailové adrese: podatelna@cnb.cz .
1.4. Datum schválení Základního prospektu:	Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jakožto příslušným orgánem podle Nařízení o prospektu, č.j. 2023/155517/CNB/650, ze dne 8. 12. 2023, které nabylo právní moci dne 28. 12. 2023.

Upozornění:

Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Základní prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.

Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.

V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení.

Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí, včetně jeho případného překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

2. Klíčové informace o Emitentovi

2.1. Kdo je emitentem cenných papírů?

Emitentem cenných papírů je společnost IDC Investment s.r.o. Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky a při své činnosti se 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.

Hlavní činnosti Emitenta

Od svého vzniku v roce 2008 Emitent působí v oblasti detektivních služeb a správy pohledávek. Oblast detektivních služeb obnáší zejména 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 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. 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). V rámci developerské činnosti provádí Emitent zejména akvizici nových nemovitostí, výstavbu a jejich následný prodej.

Ovládající osoby a společníci emitenta

Jediným společníkem přímo ovládající Emitenta je od 3. 1. 2024 pan Josef Beneš, nar. 8. 10. 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov, který má současně 100% podíl na hlasovacích právech.

Jednatel

Emitent má 2 jednatele, kterými jsou pan Josef Beneš, nar. 8. 10. 1966, bytem Řemenovská 2557, 393 01 Pelhřimov, a David Andreas Holub, nar. 6. 2. 1974, bytem Příčná 1892/4, 110 00 Praha. Každý jednatel zastupuje Emitenta samostatně.

2.2. Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta. Emitent sestavil účetní závěrku za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč. Vyhotovená účetní závěrka byla vypracována v souladu s českými účetními standardy. Výhrady ve zprávě auditora nebyly.

Finanční údaje z rozvahy	1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Aktiva celkem	20.911	24.934
Stálá aktiva	898	8.278
Oběžná aktiva	19.871	16.414
Časové rozlišení aktiv	142	242
Pasiva celkem	20.911	24.934
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	1.183	-738
Finanční výsledek hospodaření	-650	-110
Výsledek hospodaření na účetní období	533	-848

2.3. Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

Rizika vztahující se na celé podnikání Emitenta

a) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení 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. 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.

b) 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 je kreditní riziko významné ve vztahu 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.

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

a) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je 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.

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání v oblasti obchodování s pohledávkami

a) 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 nevyvíjí očekávanou výši těchto pohledávek.

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání v oblasti detektivních služeb

a) 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 Andreease Holuba, pan David Andreas Holub nadále působí u Emitenta jako jednatel a má na starosti sekci detektivních služeb.

3. Klíčové informace o cenných papírech

Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Podoba a forma Dluhopisu:	listinná podoba, ve formě na řad
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	25 000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých)
Počet Dluhopisů:	1 200 kusů
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	30.000.000 Kč (slovy: třicet milionů korun českých)
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů:	Neuplatní se.
Datum Emise:	17.9.2024
Lhůta pro upisování emise Dluhopisů:	Od Data emise do konce platnosti schváleného prospektu, tj. 28. 12. 2024, případně může být Emitentem stanovena dodatečná lhůta.
Emisní kurz Dluhopisů:	Emisní kurz činí k Datu emise 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po Datu emise bude Emisní kurz zvýšen o případný odpovídající alikvotní

	<p>úrokový výnos (dále jen „AÚV“) připadající na období od Data emise, resp. počátku aktuálního výnosového období do dne splacení Emisního kurzu. Investor zaplatí při úpisu Dluhopisu na základě smlouvy o upsání a koupi dluhopisů (dále jen „Smlouva o úpisu“) pouze nominální hodnotu Dluhopisu a nezaplacená částka odpovídající AÚV v den zaplacení Dluhopisu bude Emitentem započtena oproti jeho závazku z 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.</p>
Popis práv spojených s cennými papíry	<p>S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisu.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat o předčasné splacení Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti podle Emisních podmínek. Emitent však nemá povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět. Emitent je dále oprávněn splatit Dluhopis přede dnem jeho splatnosti, a to dle své úvahy ke kterémukoli datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí majitelům Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze Vlastníků dluhopisů.</p>
Status dluhopisů	<p>Dluhopisy 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 nebo smlouva mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů. Bude-li Emise Dluhopisů dodatečně zajištěna zástavním právem k nakoupeným nemovitostem, 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</p>

Úrokové výnosy

Úrokový výnos:	12,2 % p.a.
Zlomek dní:	standard 30E/360
Datum počátku prvního výnosového období:	17.9.2024
Četnost výplaty úrokových výnosů:	Čtvrtletně
Den výplaty úrokových výnosů a okamžik splatnosti úrokového	Výnos bude vyplácen za každé výnosové období zpětně, vždy k 17.9.; k 17.12.; k 17.3.; k 17.6.; příslušného roku v období od Data

výnosu:	emise do splatnosti Dluhopisů.
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	Den, který o 15 dnů předchází Dni výplaty úroků.

Splacení dluhopisů

Den konečné splatnosti Dluhopisů:	17.9.2028
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	Den, který o 15 dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů.
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta nebo Vlastníka dluhopisů:	<p>Emitent má právo rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů a splatit vydané Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti. Emitent je povinen rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit Vlastníkům dluhopisů e-mailovou zprávou nebo doporučeným dopisem na adresu uvedenou v Seznamu vlastníků alespoň 90 (devadesát) dní přede Dnem předčasné splatnosti.</p> <p>Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisu, Emitent však není povinen žádosti vyhovět.</p>

3.1. Kde budou cenné papíry obchodovány?

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či trhu pro růst malých a středních podniků.

3.2. Je na cenné papíry poskytnuta záruka?

K Datu emise nebudou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny.

Po Datu emise mohou být závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny ve prospěch Agenta pro zajištění k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které budou získány z výtěžku emise Dluhopisů (příčemž Emitent musí zřídit Zajištění vždy v případě, kdy bude výtěžek Emise použit na nákup nemovitosti). Agentem pro zajištění bude společnost eastbutton s.r.o., IČ: 293 63 209, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.: C 254501.

3.3. Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

a) Riziko 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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

4. Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

4.1. Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?

Obecné podmínky a očekávaný časový rozvrh nabídky

Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od Data emise 17.9.2024 do konce platnosti schváleného Prospektu, tj. 28.12.2024. Emitent může stanovit dodatečnou lhůtu pro veřejnou nabídku až do 28.12.2025, pokud bude schválen následný Prospekt. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet právníkům i fyzickým osobám se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména retailové, investory.

Cena za nabízené cenné papíry a plán distribuce

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 25.000 Kč, tj. 1 Dluhopis. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

Cena za Dluhopisy bude po celou dobu veřejné nabídky rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise (tedy emisní kurz), po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami. K datu vyhotovení těchto Konečných podmínek nemá Emitent zasmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele, oznámí tyto údaje na své internetové stránce. Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily dle odhadu Emitenta 50.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 1.200.000 Kč. Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenesé žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Způsob oslovování investorů

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. Emitent bude inzerovat Emise dluhopisů na portálech k tomu určených. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.

4.2. Proč je tento prospekt sestavován?

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. 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.

Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tj. 28.750.000 Kč.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

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.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	I. D. C. Invest IV
ISIN Dluhopisů:	CZ0003565632
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	nepoužije se
Podoba Dluhopisů:	listinné; evidenci o Dluhopisech vede Emitent
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	1 až 1200
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	25 000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	30 000 000 Kč
Počet Dluhopisů:	1200 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům:	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	ne
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	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:	17.9.2024
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	Od Data emise do konce platnosti schváleného prospektu, tj. 28. 12. 2024, případně může být Emitentem stanovena dodatečná lhůta.
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 12,2 % p.a.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / způsob a lhůta předání Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Žadatelé budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami. 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.
Způsob splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo

	2901489308/2010
Způsob vydávání Dluhopisů:	Jednorázově

3. STATUS DLUHOPISŮ	
Status Dluhopisů:	<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 https://www.infodetective.eu/ v sekci „Investoři“.</p>
Agent pro zajištění:	Agentem pro zajištění bude společnost eastbutton s.r.o., IČ: 293 63 209, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.: C 254501

4. VÝNOS DLUHOPISŮ	
Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	30E/360
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	použije se
Úroková sazba:	12,2 % p.a.

Výplata úrokových výnosů:	čtvrtletně zpětně
Den výplaty úroků:	Dnem výplaty úroků se rozumí 17.9., 17.12., 17.3., 17.6. příslušného roku v období od Data emise do splatnosti Dluhopisů. Prvním Dnem výplaty úroků je 17.12.2024.
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1. a 6.3.2. Emisních podmínek)	Použije se Rozhodný den pro výplatu úrokových výnosů stanovený v článku 6.3.1. Emisních podmínek.
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	nepoužije se
Diskontní sazba:	nepoužije se

5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	17.9.2028
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	2.9.2028
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano
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):	Uplatní se podmínky uvedené v článku 5.4. Emisních podmínek. Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasně splatnosti Emise kdykoliv v průběhu Emise.
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se

6. ADMINISTRÁTOR	
Administrátor:	Emitent
Určená provozovna:	sídlo Emitenta

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	Společný zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl k datu konečných podmínek 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	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 17.9.2024.

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 (jedná se o pozemky par.č. 139/74, 139/75 a 139/90, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, v katastrálním území Lešany nad Sázavou, obec Lešany, na LV 840). V případě, že nemovitosti dle předchozí věty nebude možno koupit, zavazuje se Emitent pořídit jiné nemovitosti.</p> <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 50 000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 1 200 000 Kč. Celkové náklady Emise činily 1 250 000 Kč. Čistý výtěžek celé Emise bude roven emisnímu kurzu všech vydaných dluhopisů Emise po odečtení celkových nákladů, tedy 28 750 000 Kč.</p> <p>Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu. Čistý výtěžek celé Emise bude podle předpokladů Emitenta dostatečný pro důvod použití výnosů.</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 trhu.</p>

	Dluhopisy budou nabízeny a prodávány cestou veřejné nabídky v České republice.
Veřejně nabízený objem:	30 000 000 Kč
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	Od 17.9.2024 do 28. 12. 2024, v případě schválení následného Základního prospektu může být Emitentem stanovena dodatečná lhůta až do 28. 12. 2025.
Cena za nabízené Dluhopisy:	K datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 12,2 % p.a.
Uveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta https://www.infodetective.eu/ v sekci „Investoři“
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 25 000 Kč. 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 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</p>

	<p>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.</p>
<p>Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora:</p>	<p>Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu a těchto Konečných podmínkách.</p> <p>Cena Dluhopisů upsaných v rámci veřejné nabídky se splácí nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nebude-li mezi Emitentem a upisovatelem dohodnuto jinak, a to za podmínek stanovených ve Smlouvě o úpisu.</p> <p>Dluhopisy budou Emitentem vydány upisovateli do 20 pracovních dnů od připsání kupní ceny (tj. Emisního kurzu) na bankovní účet Emitenta 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</p>
<p>Náklady účtované investorovi:</p>	<p>Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.</p>
<p>Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:</p>	<p>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.</p>
<p>Země, v nichž je žádáno o přijetí k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:</p>	<p>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</p>

	obchodním systému.
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.
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:	nepoužije se
Poradci:	nepoužije se
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací.	nepoužije se