



## **e-Finance, a.s.**

**Dluhopisový program dluhopisů e-Finance**  
v maximálním objemu vydaných dluhopisů 1.000.000.000,- Kč a současně  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč  
s dobou trvání programu 25 let

### **Konečné podmínky nabídky**

**pro emisi dluhopisů**

**Dluhopisy e-Finance Property 38**

**s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,5% p.a.**

**v předpokládané jmenovité hodnotě emise 12.000.000,- Kč**

**splatné dne 1.8.2023**

## Obsah

Kapitola I. -	Úvod .....	3
Kapitola II. -	Shrnutí .....	4
Oddíl A.	Úvod a upozornění .....	4
Oddíl B.	Emitent .....	5
Oddíl C.	Cenné papíry .....	9
Oddíl D.	Rizika .....	11
Oddíl E.	Nabídka .....	13
Kapitola III. -	Konečné podmínky nabídky Dluhopisů .....	16
Oddíl A.	Doplňek dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance Property 38 .....	16
Oddíl B.	Doplnění oddílu B. ....	17
Oddíl C.	Další informace .....	18
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů .....	18
2.	Čestné prohlášení .....	18

## **Kapitola I. - Úvod**

Konečné podmínky nabídky pro emisi dluhopisů Dluhopisy e-Finance Property 38 s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,5% p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise 12.000.000 Kč splatné dne 1.8.2023.

## Kapitola II. - Shrnutí

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod Prospektu. Jakékoliv rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>Emitent upozorňuje potencionální investory do Dluhopisů, že v případě, že u příslušného soudu bude podána žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu Dluhopisů, může být žalující investor povinen nést náklady na případný překlad Prospektu Dluhopisů, vynaložené před zahájením příslušného soudního řízení, nebude-li příslušnými právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu, nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent Dále upozorňuje, že Prospekt nepřeložil do jiného jazyka než českého.</p>

A.2	<b>Souhlas emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli</b>	Emitent <b>nesouhlasí</b> s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.
<b>Oddíl B. Emitent</b>		
B.1	<b>Právní a obchodní název emitenta</b>	e-Finance, a.s.
B.2	<b>Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost a země registrace</b>	Sídlem emitenta je Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, Česká republika. Emitent je akciovou společností. Právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663 s IČO 262 72 504.
B.4b	<b>Popis veškerých známých trendů, které emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují</b>	Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy: a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech. Aktuálně dochází k převisu poptávky na trhu s nemovitostmi, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. V případě, kdy by došlo k výrazné změně trendu na stranu převisu nabídky, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodeje a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem. b) trend dostupnosti hypotečních úvěrů k financování nákupů nemovitostí společně s náklady na tyto úvěry, zejména úrokovými sazbami a administrativními bariérami pro poskytování hypotečních úvěrů. Aktuálně došlo po období klesajících úrokových sazeb k obratu trendu a úrokové sazby mírně rostou, čemuž napomáhá doporučení ČNB ohledně horní hranice ukazatele LTV (Loan to value), tedy poměru výše hypotéky k odhadní ceně nemovitosti zajišťující úvěr a dále k tomu napomáhá zvyšování repo sazby a lombardní sazby v roce 2018, přičemž k navýšení těchto sazeb došlo také v první pololetí roku 2019. Půjčky na pořízení bydlení se zvyšovaly mírnějším tempem než v roce 2017, meziroční růst však překračo-

		<p>val 8,0 %. Z toho meziroční dynamika hypotečních úvěrů s výjimkou 3. čtvrtletí (8,9 %) překračovala 9% hranici.<sup>1 2</sup> Prognóza ČNB ze Zprávy o inflaci II/2018 předpokládá, že měnověpolitická sazba od přelomu let 2018/2019 dále poroste, její zpříšňování však může brzdit pokračující velmi uvolněná politika ECB. V případě, kdy by další růst úrokových sazeb či narůstající bariéry pro poskytování hypotečních úvěrů způsobily nižší dostupnost hypotečních úvěrů, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodejů a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem. Česká národní banka však zveřejnila data o poskytování bankovních úvěrů za prosinec 2018, která zkompletovala obrázek hypotečního trhu za celý rok 2018. Z něho vyplývá, že celkový objem financování bydlení pomocí „skutečně nových hypotečních úvěrů“ a dalších nových úvěrů poskytnutých domácnostem za účelem bydlení se v roce 2018 meziročně zvýšil o 15 mld. Kč na historické maximum. Pesimistické předpovědi o výrazném propadu trhu s hypotékami se tak nenaplnily.<sup>3 4</sup></p> <p>c) trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech. Aktuálně se nachází ekonomika v růstové fázi ekonomického cyklu, nicméně při obratu trendu by mohl pokles zájmu o pronájem komerčních prostor způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor.</p>
<p><b>B.5</b></p>	<p><b>Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině</b></p>	<p>Emitent je ovládající osobou obchodních korporací e-Finance Reality, s.r.o., která se zabývá developerskou činností, e-Finance Developer, s.r.o., která se zabývá developerskou činností a podnikáním v pohostinství, Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá stavební činností a nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, eFi Palace, s.r.o., která se zabývá pronájmem nemovitostí, e-Finance EU, a.s., která se zabývá správou vlastního majetku, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, eFi Palace Resort, s.r.o., který provádí správu vlastního majetku, eFi Centrum, s.r.o., které provádí správu vlastního majetku, eFi Břeclav, s.r.o. která provádí správu</p>

1

[http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/), [https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/tiskove\\_zpravy\\_cnb/2018/20180201\\_menove\\_rozhodnuti.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html)

2 <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Uvery-na-bydleni-rostly-i-v-roce-2018-a-dosahly-rekordniho-objemu>

3

[http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/), [https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/tiskove\\_zpravy\\_cnb/2018/20180201\\_menove\\_rozhodnuti.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html)

4 <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Uvery-na-bydleni-rostly-i-v-roce-2018-a-dosahly-rekordniho-objemu>

		<p>vlastního majetku a eFi Sport Centrum, s.r.o. která provádí správu vlastního majetku.</p> <p>S těmito řízenými osobami tvoří Emitent koncern. Emitent vlastní 100% podíl na uvedených obchodních korporacích. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M, který vlastní 86% akcií Emitenta, kterým odpovídá 86% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.</p>																																				
<b>B.9</b>	<b>Prognóza nebo odhad zisku</b>	Nepoužije se - Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.																																				
<b>B.10</b>	<b>Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích</b>	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.																																				
<b>B.12</b>	<b>Vybrané finanční údaje</b>	<p>Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta. Emitentovi dle §22 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevznikla povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>K 31.12.2017</th> <th>K 31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>49836</td> <td>26638</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>15061</td> <td>21295</td> </tr> <tr> <td>Mimořádné výnosy</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>43536</td> <td>23382</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>17720</td> <td>23626</td> </tr> <tr> <td>Hospodářský výsledek před zdaněním</td> <td>3641</td> <td>925</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>432093</td> <td>569568</td> </tr> <tr> <td>z toho aktiva krátkodobá</td> <td>114122</td> <td>110553</td> </tr> <tr> <td>z toho aktiva dlouhodobá</td> <td>317971</td> <td>459015</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>33490</td> <td>31574</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>395814</td> <td>531194</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč.</p> <p>V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech je uveden dlouhodobý majetek včetně obchodních podílů a dlouhodobé pohledávky.</p> <p>Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 471.820.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 51.925.000,-Kč.</p> <p>Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do</p>	Popis	K 31.12.2017	K 31.12.2018	Provozní výnosy	49836	26638	Finanční výnosy	15061	21295	Mimořádné výnosy	0	0	Provozní náklady	43536	23382	Finanční náklady	17720	23626	Hospodářský výsledek před zdaněním	3641	925	Aktiva	432093	569568	z toho aktiva krátkodobá	114122	110553	z toho aktiva dlouhodobá	317971	459015	Vlastní kapitál	33490	31574	Cizí zdroje	395814	531194
Popis	K 31.12.2017	K 31.12.2018																																				
Provozní výnosy	49836	26638																																				
Finanční výnosy	15061	21295																																				
Mimořádné výnosy	0	0																																				
Provozní náklady	43536	23382																																				
Finanční náklady	17720	23626																																				
Hospodářský výsledek před zdaněním	3641	925																																				
Aktiva	432093	569568																																				
z toho aktiva krátkodobá	114122	110553																																				
z toho aktiva dlouhodobá	317971	459015																																				
Vlastní kapitál	33490	31574																																				
Cizí zdroje	395814	531194																																				

nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 46.849.000,-Kč.

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2018
eFi Palace, s.r.o.	100%	43522	43729
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	869	21110
e-Finance EU, a.s.	100%	0	20685
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	3462	1741
eFi Centrum, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	49	0
Hodnota podílů celkem:		47902	87265

Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se o reálnou hodnotu podílů.

Účetní závěrky, ze kterých vycházejí uvedené údaje, jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.

V provozních nákladech jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - nájemné a náklady s tím spojené, inzerce, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.

Ve finančních nákladech jsou zahrnuty náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, úroky z provozních úvěrů, náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.

Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v ovládaných a řízených osobách, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným



		změněm finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta</b>	Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.
<b>B.14</b>	<b>Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině</b>	Emitent je závislý na řízených osobách, které s ním tvoří koncern, a vůči kterým má pohledávky k datu 24.5.2019 v celkové výši 273.246.000,-Kč. Celkové pohledávky Emitenta k řízeným osobám a osobám řízeným stejnou ovládající osobou činí k datu 24.5.2019 částku 276.517.000,-Kč. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
<b>B.15</b>	<b>Popis hlavních činností emitenta</b>	Předmětem činnosti emitenta je správa vlastního majetku, realitní činnost a odborné poradenství v oblasti realit.
<b>B.16</b>	<b>Osoby ovládající emitenta</b>	Emitent je ovládán majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc. LL.M, který vlastní 86% akcií společnosti e-Finance, a.s. kterým odpovídá 86% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.
<b>B.17</b>	<b>Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním</b>	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

### Oddíl C. Cenné papíry

<b>C.1</b>	<b>Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů</b>	Jedná se o listinné dluhopisy označené "Dluhopis e-Finance Property 38" na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 30.000 s datem emise 1.3.2020 a celkovou jmenovitou hodnotou emise 12.000.000,-Kč. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.
<b>C.2</b>	<b>Měna emise cenných papírů</b>	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
<b>C.5</b>	<b>Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů</b>	Nepoužije se – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spoje-</b>	S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité

	<p>ných s cennými papíry</p>	<p>hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu.  S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami.  S dluhopisy je spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupi, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o 7%.  Vlastník dluhopisu nemá právo žádat jeho předčasné splacení, s výjimkou případů dle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.  S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.  Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.  Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
<p>C.9</p>	<p>Výnos dluhopisu, úroková sazba</p>	<p><u>Nominální úroková sazba</u>  - pevný výnos 4,5 % p.a.  <u>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:</u>  Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 1. srpnu, počínaje 1. srpnem roku 2021 (dále jen "Den výplaty úroku").  "Výnosovým obdobím" se rozumí jedno období počínající datem emise dluhopisu a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.  <u>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splacení:</u>  - Datum splatnosti: 1.8.2023. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu.  - <u>Uvedení výnosu:</u>  - částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby</p>

		<p>(vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené ve společných emisních podmínkách dluhopisového programu. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.</p> <p><u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u> – Společný zástupce nebyl ustanoven.</p>
C.10	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku
C.11	<b>Zádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
<b>Oddíl D. Rizika</b>		
D.2	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</li> <li>2) Závislost Emitenta na realitním trhu, kdy případné zhoršení situace na realitním trhu v České republice či neschopnost Emitenta vybrat vhodné nemovitosti s ohledem na načasování prodeje, lokalitu a tržní cenu může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</li> <li>3) Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje - V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů.</li> <li>4) Riziko ztráty hodnoty nemovitostí - tržní hodnota nemovitosti, tj. částka za niž je možné nemovitost případně prodat, podléhá změnám.</li> <li>5) Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí - Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma.</li> <li>6) Riziko neschopnosti Emitenta splácet závazky</li> </ol>

		<p>plynoucí z dluhopisů. V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat.</p> <p>7) Riziko objemu závazků, které znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů, Celkový aktuální poměr závazků Emitenta tvořených dluhopisy, úroky z dluhopisů, bankovními úvěry a krátkodobými závazky k aktivům tvořeným nemovitostmi, dalším dlouhodobým hmotným majetkem, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí 94%.</p> <p>8) Rizika spojená s insolvenčním řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>9) Rizika spojená se soudním a jiným řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>10) Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta, které popisuje, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných dluhopisů.</p> <p>11) Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech, Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi.</p> <p>12) Riziko nesplacení pohledávek osobami s povinností uhradit Emitentovi pohledávku. Může nastat situace, kdy nastane nemožnost vymožení dlužných pohledávek Emitentem což může vést až k neschopnosti Emitenta dostát závazkům z dluhopisů.</p> <p>13) Riziko subdodavatelů stavebních prací. Může nastat situace, kdy subdodavatel stavebních prací nedokončí výstavbu v řádném termínu či</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>kvalitě a toto způsobí škody Emitentovi.</p> <p>14) Riziko vlastní výstavby. Může nastat situace, kdy Emitent nezíská potřebná povolení pro výstavbu, nebo kdy právní vady nabývaných nemovitostí výstavbu omezí či jí zabrání.</p>
D.3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu.</li> <li>2) Dluhopisy jsou nezajištěnými závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a v případě neschopnosti Emitenta plnit své závazky, se vlastníci Dluhopisů vystavují riziku, že nebudou uspokojeni.</li> <li>3) Dluhopisy mají pevnou úrokovou sazbu, tedy toto v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.</li> <li>4) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.</li> <li>5) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.</li> <li>6) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emitent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků Emitenta z dluhopisů vymáhat soudní cestou. Vydané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.</li> </ol>
<b>Oddíl E. Nabídka</b>		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Důvodem nabídky je zajištění peněžních prostředků pro záměry Emitenta vyjmenované níže v účelu použití čistého výnosu emise.</p> <p>Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních</li> </ol>

		<p>podílů v obchodních korporacích, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držených Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací, v nichž Emitent vlastní obchodní podíl. Konkrétní projekty nebyly ke dni vydání těchto konečných podmínek nabídky určeny.</p> <p>2) Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností. Konkrétní projekty nebyly ke dni vydání těchto konečných podmínek nabídky určeny.</p> <p>3) Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností. Konkrétní projekty nebyly ke dni vydání těchto konečných podmínek nabídky určeny.</p> <p>4) Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.</p> <p>5) Refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem.</p>
E.3	<p><b>Popis podmínek nabídky</b></p>	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy 400 ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který je 30.000,-Kč. Celková částka nabídky k datu emise je tedy 12.000.000,-Kč.</p> <p>Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je 100 ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši 3.000.000,-Kč.</p> <p>Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 06.01.2020 do 29.02.2020.</p> <p>V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň daným investorům ihned oznámeno. Přeplatek zaplacených emisních kurzů bude v tomto případě vrácen žadatelům převodem na bankovní účet do deseti dnů po předání dlu-</p>

		hopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku.
<b>E.4</b>	<b>Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních</b>	Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.
<b>E.7</b>	<b>Odhadované náklady, které emitent účtuje investorovi</b>	Nepoužije se - Emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s dluhopisy.

### Kapitola III. - Konečné podmínky nabídky Dluhopisů

Tyto konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu se vztahují k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů, pro emisi Dluhopisů e-Finance Property 38.

Tyto konečné podmínky nabídky dluhopisů byly vypracovány pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se základním prospektem a jeho dodatky.

Základní prospekt a jeho dodatky jsou v souladu s článkem 14 směrnice 2003/71/ES zveřejněny na internetových stránkách Emitenta na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy/>, a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.

Úplné údaje lze získat, jen pokud je základní prospekt vykládán ve spojení s konečnými podmínkami.

K těmto konečným podmínkám je přiložen souhrn konkrétní emise.

#### Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance Property 38

Společné emisní podmínky dluhopisového programu e-Finance obsažené v kapitole IV. Základního prospektu dluhopisového programu dluhopisů e-Finance, se v bodech a)b., a)c., a)d., a)f., a)g., a)k., b), c), d), e), g), m), p), q), u), doplňují tak, jak je uvedeno níže.

a) Náležitosti dluhopisu:	
b. Název dluhopisu:	e-Finance Property 38
c. Údaje identifikující dluhopis:	Jiný údaj identifikující dluhopis: nepoužije se
d. Jmenovitá hodnota:	30.000,-Kč
f. Výnos dluhopisu:	Pevný, 4,5% p.a.
g. Datum emise:	1.3.2020
k. Datum splatnosti dluhopisu:	1.8.2023
b) Počet a číslování dluhopisů:	Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu 400 ks o jmenovité hodnotě 30.000,-Kč. Každý z dluhopisů nese číselné označení od 14801 do 15200.
c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od 06.01.2020 do 29.02.2020. Vydávání dluhopisů zabezpečuje emitent.
d) Emisní kurz, měna emise:	Emisní kurz dluhopisu je 30.000,-Kč. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz. Měnou emise je Česká koruna, CZK.
e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:	Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí 12.000.000,-Kč.
g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,5% p.a. Den výplaty úroku je 1.8.2021, 1.8.2022, 1.8.2023.
m) Rating emise:	



Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.
p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je vždy 1. červenec, počínaje rokem 2021.
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je 1. červenec 2023.
u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude tři měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o 7 %.

## Oddíl B. Doplnění oddílu B.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech se doplňuje o následující:

Odhad celkových nákladů emise a odhadované čisté částky výnosů emise Dluhopisů je následující:

Náklady celkem: 100.000,-Kč

Výnosy celkem: 12.000.000,-Kč

Čistý výnos celkem: 11.900.000,-Kč

Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu.

Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je 100 ks dluhopisů.

Podmínky zdanění dluhopisů či sazby daně odlišné vůči znění společných emisních podmínek nejsou.

Emitent nepřijal závazek vztahující se k této emisi.

Emitentovi nejsou známy tyto pro nabídku významné či konfliktní zájmy.

Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na:

1) Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držených Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací, v nichž Emitent vlastní obchodní podíl. Konkrétní projekty nebyly ke dni vydání těchto konečných podmínek nabídky určeny.

2) Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností. Konkrétní projekty nebyly ke dni vydání těchto konečných podmínek nabídky určeny.

3) Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností. Konkrétní projekty nebyly ke dni vydání těchto konečných podmínek nabídky určeny.

4) Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.

5) Refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem.

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena

Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 06.01.2020 do 29.02.2020.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne 06.01.2020.

## **Oddíl C. Další informace**

### **1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů**

Osobou odpovědnou za vyhotovení Konečných podmínek nabídky dluhopisů je Emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663.

### **2. Čestné prohlášení**

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto dokumentu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Jménem e-Finance, a.s. dne 06.01.2020



.....  
Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M.  
Předseda představenstva