



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

**Dluhopisový program dluhopisů e-Finance z roku 2020**  
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 SE 23**

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

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

**splatné dne 1.6.2025**

## **Obsah**

Kapitola I. -	Úvod .....	3
Kapitola II. -	Shrnutí .....	4
Oddíl A.	Úvod a upozornění.....	4
Oddíl B.	Emitent.....	4
Oddíl C.	Cenné papíry .....	8
Oddíl D.	Informace o veřejné nabídce .....	9
Kapitola III. -	Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.....	12
Oddíl A.	Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance Property SE 23 .....	12
Oddíl B.	Informace o veřejné nabídce Dluhopisů.....	13
Oddíl C.	Další informace .....	15

## **Kapitola I. - Úvod**

Konečné podmínky nabídky pro emisi dluhopisů Dluhopisy e-Finance Property SE 23 s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,5 % p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise 12.000.000 Kč splatné dne 1.6.2025.

## Kapitola II. - Shrnutí

Toto shrnutí obsahuje veškeré klíčové informace, vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů podle čl. 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu (dále jen „Nařízení“).

### Oddíl A. Úvod a upozornění

#### 1. Název cenných papírů a ISIN

"Dluhopis e-Finance Property SE 23"

ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů bylo přiděleno: CZ0003534521

#### 2. Totožnost a kontaktní údaje emitenta

Emitent: e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, Sídlo: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, Česká republika, email: [info@e-finance.eu](mailto:info@e-finance.eu), telefon: 515 555 555, www stránky: [www.e-finance.eu](http://www.e-finance.eu), LEI: 3157001CEE8T7MYBJX95

#### 3. Prospekt schválil

Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.

#### 4. Datum schválení prospektu

Prospekt byl schválen 23.7.2021.

#### 5. Upozornění

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.

Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. 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.

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.

### Oddíl B. Emitent

#### 1. Kdo je emitentem cenných papírů?

Emitent cenných papírů je společnost e-Finance, a.s.

##### a) Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost a země registrace

Sídlem emitenta je Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, Česká republika. Emitent je akciovou společností. Emitentovi bylo přiděleno LEI: 3157001CEE8T7MYBJX95

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) Hlavní činnosti emitenta

Emitent se aktuálně zaměřuje na vykonávání realitní činnosti, developerské činnosti a činností souvisejících s nákupem, prodejem a pronájmem nemovitostí, zprostředkováním činností souvisejících s nemovitostmi, reklamní, inzertní a vydavatelskou činností, dále stavební a inženýrskou činností. Emitent dále vykonává činnosti související s provozem nemovitostí ve vlastnictví Emitenta či jím ovládaných společností. Jedná se o provoz ubytovacích zařízení, hotelu, restaurace, fitness centra, bazénu, pronájem komerčních prostor, pronájem bytových jednotek, pronájem nemovitostí.

## c) Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině

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 pronájemem nemovitostí, e-Finance EU, a.s., která se zabývá správou vlastního majetku, e-Finance Apart Hotel, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, eFi Palace Resort, s.r.o., který provádí správu vlastního majetku, e-Finance Zámek Račice, s.r.o., která provádí správu vlastního majetku, eFi Břeclav, s.r.o., která provádí správu vlastního majetku, eFi Sport Centrum, s.r.o. která provádí správu vlastního majetku, e-Finance CZ, a.s., která provádí správu vlastního majetku, eFi Hostinec, s.r.o., která provádí správu vlastního majetku, eFi Pivovar, s.r.o., která provádí správu vlastního majetku, e-Finance Jihlava a.s., která provádí správu vlastního majetku, a eFi Obchodní galerie, s.r.o., která provádí správu vlastního majetku. 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. Emitent nemá zřízenou funkci výkonného ředitele.

## d) Statutární auditor emitenta

Statutárním auditorem Emitenta je Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33, Sídlo: Hrušovany u Brna, Tyršova 252, PSČ 664 62. Výše uvedený auditor nemá žádný významný zájem v Emitentovi, tedy není a v minulosti nebyl u Emitenta zaměstnán, není členem žádného orgánu Emitenta, nevlastní cenné papíry ani obchodní podíly Emitenta.

## 2. Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s auditovanými nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	35191	60741
Finanční výnosy	26022	34838
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	31504	50360
Finanční náklady	28007	30217
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	25494	27691
Hospodářský výsledek	1702	14813
Aktiva	667677	682614
- z toho aktiva krátkodobá	134400	118013
- z toho aktiva dlouhodobá	533277	564601
Vlastní kapitál	40641	42097
Základní kapitál	20730	20730

Cizí zdroje	617842	628644
Čistý finanční dluh	555 569	555998

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Účetní závěrky, ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů. V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech jsou uvedeny obchodní podíly, dlouhodobý majetek a dlouhodobé pohledávky. Cizí zdroje ve výši 628.644.000 Kč tvoří vydané dluhopisy v objemu 472.950.000 Kč jako dlouhodobé závazky, vydané dluhopisy v objemu 100.170.000 Kč jako krátkodobé závazky, bankovní úvěry ve výši 35.122.000 Kč jako bankovní úvěry dlouhodobé a bankovní úvěry ve výši 1.657.000 Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2021, závazky jiné dlouhodobé ve výši 8.397.000 Kč a další krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 4.002.000 Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 4.943.000 Kč a závazky ostatní ve výši 1.403.000 Kč. Náklady příštích období tvoří převážně poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 31.610.000 Kč.

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách:

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota 31.12.2020 k
eFi Palace, s.r.o.	100%	43.956	43.231
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	32.596	32.725
e-Finance EU, a.s.	100%	21.199	133.044
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Apart Hotel, s.r.o	100%	0	6.939
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	0	0
EFI Pivovar, s.r.o.	100%	0	0
EFI Hostinec, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance CZ, a.s.	100%	0	2.121
EFI Obchodní galerie, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Jihlava a.s.	100%	0	0
<b>Hodnota podílů celkem:</b>		<b>97.751</b>	<b>218.060</b>

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

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta. Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v obchodních korporacích, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

### **a) Stručný popis povahy jakýchkoliv výhrad ve zprávě auditora týkajících se historických finančních informací**

Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2019, a 31.12.2020, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2020 uvedl auditor zdůraznění skutečnosti ve znění: „Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společnostem včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.“

### **3. Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta?**

Emitenta identifikoval tato hlavní rizika, která jsou pro něj specifická:

- 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.
- 2) Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech, jelikož Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Hospodářské výsledky dceřiných společností mohou mít vliv na jejich schopnost splácet Emitentovi své závazky.
- 3) 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.
- 4) Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí, kdy by případný pokles výnosů z pronájmů nemovitostí mohl mít negativní vliv na schopnosti společností ve skupině splácet své závazky Emitentovi, popř. by mohl mít vliv na výnosy samotného Emitenta, který je rovněž pronajímatelem nemovitostí, což by v konečném důsledku mohlo mít vliv na schopnost Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů.
- 5) Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje, kdy 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.
- 6) Riziko neupsání nových emisí dluhopisů, spočívající v možném riziku nemožnosti včasného splacení jednotlivých emisí dluhopisů emitovaných v rámci dluhopisového programu Emitenta v případě, že výnos z upsání emise dluhopisů navazující na aktuálně splatnou emisi dluhopisů nedosáhne výše nesplacené části aktuálně splatné emise.
- 7) Riziko konkurence, kdy v podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve skupině a snížit jejich schopnost společností ve skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.
- 8) Riziko nezískání veřejnoprávních povolení, které spočívá v možném prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu, což může snížit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.
- 9) Riziko poklesu cen nemovitostí, kdy pokles tržní ceny nemovitostí může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta a společností ve skupině, a jeho schopnosti splácet své dluhy z Dluhopisů.
- 10) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, kdy 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.

## Oddíl C. Cenné papíry

### 1. Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Jedná se o listinné dluhopisy označené "Dluhopis e-Finance Property SE 23" na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 30.000,- Kč s datem emise 1.11.2021 a celkovou jmenovitou hodnotou emise 12.000.000,-Kč. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů bylo přiděleno: CZ0003534521.

#### a) Měna emise cenných papírů, doba splatnosti

Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu: 30.000,- Kč. Počet vydaných dluhopisů: 400 ks. Datum emise: 1.11.2021. Datum splatnosti dluhopisů je 1.6.2025.

#### b) Popis práv spojených s cennými papíry

S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu. S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu, stanovený emisními podmínkami.

##### Nominální úroková sazba

- pevný výnos 4,5 % p.a.

##### Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:

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. červnu, počínaje 1. červnem roku 2023 (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.

##### Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení:

- Datum splatnosti: 1.6.2025. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu.

##### Uvedení výnosu:

- 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 (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.

S dluhopisy je spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. 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 %.

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 ne-přednostními 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.

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.



### **c) Relativní pořadí přednosti cenných papírů**

Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### **d) Omezení volné převoditelnosti cenných papírů**

Volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.

## **2. Kde budou cenné papíry obchodovány?**

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

## **3. Je za cenné papíry poskytnuta záruka?**

Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.

## **4. Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?**

Pro tyto cenné papíry jsou specifická následná rizika:

- 1) Riziko nesplacení, kdy 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 nulová.
- 2) Dluhopisy jsou nezajištěné 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.
- 3) Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, které může v souvislosti s možnou inflací znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.
- 4) Riziko inflace, kdy se v případě růstu inflace snižuje výše reálného výnosu investice z Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy neobsahují inflační doložku.
- 5) Možná nízká likvidita dluhopisů je spojena s rozhodnutím Emitenta nežádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, což znamená, že když vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí. V případě nalezení případného kupujícího, může mít nízká likvidita vliv na cenu, za kterou bude kupujícímu prodán.

## **Oddíl D. Informace o veřejné nabídce**

### **1. Za jakých podmínek a podle jakého časového mohu investovat do tohoto cenného papíru?**

Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.

Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

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.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je 400 ks dluhopisů.

Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 6.9.2021 do 31.10.2021.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem 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 úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta.

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 dluhopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku.

Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele, oznámí tyto údaje na své internetové stránce. Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručením Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy.

Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise.

Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 100.000,- Kč. Distribuci Dluhopisů provádí sám Emitent na své náklady. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu Emise, tj. 11.900.000,- Kč.

## **2. Kdo je osobou nabízející cenné papíry a osobou, která žádá o přijetí k obchodování?**

Nepoužije se. Osobou nabízející Dluhopisy je Emitent.

## **3. Proč je tento prospekt sestavován?**

Důvodem nabídky je zajištění peněžních prostředků pro záměry Emitenta vyjmenované níže v účelu použití čistého výnosu emise.

### **a) Využití a odhad čisté částky výnosů**

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.

Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu Emise, tj. 11.900.000,- Kč.

**b) Uvedení informace, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí**

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

**c) Nejvýznamnější střety zájmů týkající se nabídky**

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.

### Kapitola III. - Konečné podmínky nabídky Dluhopisů

Tyto konečné podmínky („Konečné podmínky“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů, obsahují Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance z roku 2020.

**Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.**

Základní prospekt dluhopisového programu e-Finance z roku 2020 chválený dne 23.7.2021 je v souladu s článkem 21 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 zveřejněny na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/>, 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 přiloženo shrnutí konkrétní emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako 23. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („Dluhopisový program“).

#### Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance Property SE 23

Společné emisní podmínky dluhopisového programu e-Finance z roku 2020 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 SE 23
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:	1.11.2021
k. Datum splatnosti dluhopisu:	1.6.2025
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 8801 do 9200.	
c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů: Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od 6.9.2021 do 31.10.2021. 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 1.6.2023, 1.6.2024, 1.6.2025	
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. květen počínaje rokem 2023.
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je 1. květen roku 2025.
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 dva 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. Informace o veřejné nabídce Dluhopisů

Oddíl B. Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace o veřejné nabídce Dluhopisů („Podmínky nabídky“), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů. Další informace 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

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

Možnost snížení upisovaných částek: Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise dluhopisů, je emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise dluhopisů 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.

Emisní kurz dluhopisu je 30.000,- Kč. Dluhopisy budou po celou dobu veřejné nabídky prodávány za emisní kurz.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu.

Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je neomezená.

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný.

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

Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta a jeho dceřiných společností 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.

Refinancování investic vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí. Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem.

Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.

Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.

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

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 6.9.2021 do 31.10.2021.

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise dluhopisů nabízet tuzemským investorům, přičemž kategorie potencionálních investorů, kterým budou dluhopisy nabízeny, nejsou nijak omezeny.

Veřejná nabídka dluhopisů bude prováděná emitentem formou primárního úpisu dluhopisů za emisní kurz, uvedených v těchto Konečných podmínkách, a to po celou lhůtu veřejné nabídky, přičemž emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k datu emise dluhopisy, které nebudou k datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných dluhopisů, tj. dle emisního kurzu dluhopisů uvedeného těchto konečných podmínkách.

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.

Podle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.

Podle vědomí Emitenta nejsou Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne 1.9.2021.

## 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 1.9.2021



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

Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 262 72 504, Tel: 615 355 555

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