



e-Finance CZ, a.s.

**Unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu
Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance CZ z roku 2022
v maximálním objemu vydaných dluhopisů 3.000.000.000,- Kč a sou-
časně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč
s dobou trvání programu 25 let**

Obsah

Kapitola I. - Úvod	4
Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu	6
Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	7
Oddíl A. Odpovědné osoby.....	7
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	7
2. Čestné prohlášení.....	7
3. Údaje od třetích stran.....	7
Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci	8
Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí	9
Oddíl A. Údaje o Emitentovi.....	9
1. Historie a vývoj emitenta.....	9
2. Investice	21
Oddíl B. Přehled podnikání.....	22
1. Hlavní trhy	22
Oddíl C. Organizační struktura	25
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině.....	25
Oddíl D. Informace o trendech.....	42
Oddíl E. Odhady zisku.....	44
Kapitola V. - Rizikové faktory	45
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi	46
1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině	46
2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství.....	49
3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení	50
4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování.....	50
5. Riziko realizace zajištění financování.....	50
6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládní společností ve Skupině	51
7. Riziko konkurence	51
8. Riziko ztráty klíčových osob	51
9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí.....	52
10. Riziko společnosti s krátkou historií	52
11. Riziko související s umístěním nemovitosti	52
12. Riziko pohybu cen nemovitostí	52
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta	52
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům	54
1. Riziko nesplacení.....	54
2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů.....	54
3. Riziko likvidity	57
4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky.....	57
5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů	57
6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen	57
7. Úrokové riziko.....	57
8. Riziko inflace	58
9. Riziko předčasného splacení	58
10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů	58
Kapitola VI. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech	59
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ	59
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech.....	67

1.	Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:.....	67
2.	Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům.....	67
3.	Důvody nabídky.....	67
4.	Popis dalších práv spojených s dluhopisy.....	67
Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek.....		69
Oddíl A.	Doplňek dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance CZ [...]	69
Oddíl B.	Informace o veřejné nabídce Dluhopisů.....	71
Oddíl C.	Další informace.....	73
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	73
2.	Čestné prohlášení.....	73
Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti.....		74
Oddíl A.	Správní, řídicí a dozorčí orgány.....	74
1.	Představenstvo.....	74
2.	Dozorčí rada.....	74
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	74
Oddíl B.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	74
Oddíl C.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	76
Kapitola IX. - Údaje o akcionářích, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti		77
Oddíl A.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby	77
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních.....	77
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta.....	77
Oddíl B.	Doplňující údaje.....	77
1.	Základní kapitál.....	77
2.	Společenská smlouva a stanovy.....	77
Oddíl C.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence.....	78
Oddíl D.	Zveřejněné dokumenty	78
Příloha - Finanční údaje o Emitentovi		79
	Účetní závěrka za období končící 31.12.2022 včetně přílohy a auditorského výroku	80
	Účetní závěrka za období končící 31.12.2023 včetně auditorského výroku	97

Kapitola I. - Úvod

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu („**Základní prospekt**“), pro dluhopisy vydávané v souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“) v rámci dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) zřízeného společností **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 091 66 858, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Na základě Dluhopisového programu z roku 2022 je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč („**Emise dluhopisů**“, „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč.

Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 25 let.

Dluhopisy se řídí českým právem. Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu jsou uváděny na trh Emitentem a jedná se o nezajištěné Dluhopisy.

Tento Základní prospekt byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení komise**“).

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů („**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kap. IV „*Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ*“ tohoto Základního prospektu („**Emisní podmínky**“).

Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístěny formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu, který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též informace o veřejné nabídce Dluhopisů („**Podmínky nabídky**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat zvláštní shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení ČNB v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Základní prospekt schválen ČNB, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude

schválen ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise dluhopisů, která bude veřejně nabízena, byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Dluhopisy nebudou obchodovány na regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 17.02.2025.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 25.2.2025, č.j. 2025/020061/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00011/CNB/653, které nabylo právní moci dne 04.03.2025.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 04.03.2026 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a/nebo Konečných podmínkách platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů.

Tento Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci „Dluhopisy e-Finance CZ“ po dobu 10 let.

Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Následující popis musí být vždy posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a jeho případnými dodatky a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu.

Dluhopisový program nezajištěných dluhopisů byl zřízen v roce 2022.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč.

Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 25 let.

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka není možné.

Emitent na žádost vlastníka Dluhopisu vykoupí Dluhopis i přede dnem splatnosti s tím, že o koupi Dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena.

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby

1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – e-Finance CZ, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 8388, jejímž jménem jedná předseda správní rady Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance CZ, a.s.



Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.
člen správní rady

3. Údaje od třetích stran

Tento dokument obsahuje informace pocházející od třetích stran. Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

- (a) Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2024, září 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2024>.
- (b) Zpráva o finanční stabilitě podzim 2024, prosinec 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-podzim-2024-00002/>.
- (c) Služby - 4. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/sluzby-4-ctvrtleti-2023>.
- (d) Služby - 4. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby-4-ctvrtleti-2024>.
- (e) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v prosinci 2024, leden 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-vprosinci-2024-vzrostla-na-3-/>.

Uvedené informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent

však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit.

Základní prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle nařízení (EU) 2017/1129. Česká národní banka schvaluje tento prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení (EU) 2017/1129. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení emitenta, který je předmětem tohoto prospektu. Prospekt byl vypracován v rámci unijního prospektu pro růst podle článku 15 nařízení (EU) 2017/1129.

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

Historické finanční údaje uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditory a to:

Účetní závěrka ke dni 31.12.2022 a účetní závěrka ke dni 31.12.2023 byla ověřena 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.

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance CZ, a.s. za účetní období končící 31.12.2022 a za účetní období končící 31.12.2023 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

Oddíl A. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance CZ, a.s., která byla založena dne 22.04.2020 a ode dne 18.05.2020 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 8388. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitentovi bylo přiděleno LEI: 315700JO04KHUWNQCF70. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti Emitenta jsou především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Telefonní číslo do sídla Emitenta je 515 555 555, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: e-finance.eu/dluhopisy-informace. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů a výnosy ze zápůjček poskytnutých v rámci skupiny. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi.

Od posledního finančního roku došlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta. Od 31.12.2023 došlo k výraznému navýšení objemu vydaných a nesplacených dluhopisů. K datu prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů ve všech dluhopisových programech 977 650 000,- Kč.

Výraznou událostí, která měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, je výrazné navýšení objemu vydaných dluhopisů od 31.12.2023. Informace o objemu a splatnosti doposud vydaných dluhopisů Emitenta jsou uvedeny v odst. c) tohoto oddílu.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

b) Aktuální činnosti Emitenta

Předmětem podnikání a činnosti Emitenta podle stanov je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku a pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Finanční prostředky, které Emitent získal z upsaných dluhopisů, a které doposud nebyly poskytnuty formou zápůjčky v rámci skupiny, budou k tomuto účelu použity později, neboť některé investiční projekty společností v rámci skupiny doposud nebyly dokončeny a budou vyžadovat další financování.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společnosti financované Emitentem a ovládané stejnou osobou jako Emitent se věnují nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti jsou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstávají ve správě těchto společností k využití pro vlastní potřeby nebo k pronájmu. Tyto investice se mohou týkat pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových nemovitostí.

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Zámek Račice**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 038 07 860, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 86878, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Apart Hotel**“) („**Projektové společnosti**“), ze skupiny tvořené společnostmi e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení objektů Zámek Račice a Horské středisko Lipová, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 253.320.000,- Kč za úrok 12 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.990.606,- Kč s úrokem 12% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 25.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 22.087.500,- Kč s úrokem 12% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 37.040.000,- Kč s úrokem 12% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 2.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 1.350.000,- Kč s úrokem 12% p.a. eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.692.000,- Kč s úrokem 12%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 30 000 000,- Kč ze kterého čerpala 28.532.000,- Kč s úrokem 12%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 37.500.000,- Kč s úrokem 12%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 10.380.000,- Kč s úrokem 12%, e-Finance Reality, s.r.o. na koupi BD Jeseník, s celkovým rámcem 5.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.000.000,- Kč s úrokem 12%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 33.143.000,- Kč s úrokem 12%, EFI Hotels & Properties, s.r.o. s celkovým rámcem 2.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 1.296.000,- Kč s úrokem 12% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 500.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 259.721.000,- Kč s úrokem 12%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Projekt rekonstrukce Zámku Račice ve vlastnictví společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. je projektem na obnovu celého zámeckého areálu a jeho přizpůsobení novému účelu využití. Areál Zámku Račice se nachází v obci Račice-Pístovice v Jihomoravském kraji v severozápadní části okresu Vyškov.

Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm a zámeckými objekty:

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájenka/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací a školící zařízení s wellness provozem, restaurací a prohlídkovými okruhy, výstavními prostory. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 12 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí (15 jednotek), které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolenou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky a stodoly na objekt Podzámčí, kde bylo v roce 2023 dokončeno 11 ubytovacích jednotek, wellness, restaurace a venkovní bazén. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožnila realizovat celou rekonstrukci.

Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm a zámeckými objekty:

A. Zámek a nádvoří,

B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),

C. Podzámčí (bývalá Hájenka/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a

D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

A. Vize přestavby hlavní budovy Zámku:

V 1.PP se postupně začíná budovat Wellness, dále budou vybudovány vinné sklepy, které budou přijímat návštěvníkům zámku jejich pobyt. V 1.NP se již dnes nachází restaurace, kuchyně, sklady kuchyně; zde je počítáno se zázemím pro wellness, šatny wellness a technické místnosti.

Ve 2.NP se nachází Krbový (Rytířský) sál, ve kterém se konají svatby (ten je již v provozu), dále jsou již v provozu konferenční sály, kde se konají společenské akce a dále jsou zde výstavní prostory (Piano Nobile), kde se konají každé dvě hodiny prohlídky.

Ve 3.NP budou nově provedeny dispoziční změny pokojů, plánují se zde i 4 učebny (prázdninové jazykové kurzy, rodilí mluvčí, případně výstavy).

Již byly provedeny následující práce: zemní práce, terénní úpravy, provedení výkopů, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek, dokončení fasádní práce JV a J křídlo, statika stropů nad 2.NP, vodoinstalační práce, příprava stupaček, oprava balkonů JV křídlo, restaurační práce, balustrády JV křídlo, dokončení fasád, byly zahájeny stavební úpravy 3 balkonů a balustrád, opravy komínů, dokončení opravy omítek, spárování, částečně přezdění. Byla provedena nová statika stropů ve dvou křídlech zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi.

B. Předzámčí

V roce 2024 byla provedena rekonstrukce a modernizace objektu Předzámčí. A celý objekt se začal využívat jako turistická ubytovna. Od roku 2020 se Předzámčí začalo postupně rekonstruovat až do dnešní podoby. V červnu 2024 byla dokončena modernizace a rekonstrukce celého objektu k ubytování v 1.NP a 2.NP. Pokoje jsou již využívány a pronajímány. V provozu je též restaurace, vč. baru, kuchyně a sál „Konírna“ k pořádání oslav, firemních akcí, konferencí a různých druhů workshopů.

C. Přestavba Podzámčí

V roce 2023 byla započata rozsáhlá modernizace a rekonstrukce objektů bývalé Stodoly a Hájenky. Vytvořil se tak v zámeckém areálu samostatný objekt Podzámčí (zámku Račice), který byl dokončen a zkolaudován v roce 2024.

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní rekreaci.

D. Plánovaná přestavba Zvonice

Objekt byl nově pořízen v 06/2022 do vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o. Objekt je ve stavu před modernizací a rekonstrukcí.

Nově bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonicí a druhým nádvořím.

Na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú, Račice bude výhledově do 3-5 let vybudováno podzemní parkovací stání v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu) a na něm v 1.NP bude umístěn Panský dvůr (nové rekreační byty, Apartmány) a za tímto Panským dvorem je navrženo 10 apartmánových domků o půdorysu do 50 m².

Celá výstavba bude rozdělena na dvě části: v první fázi podzemní parkoviště a 11 apartmánů nad ním, ve druhé fázi 10 apartmánových domků. Tento doplňkový projekt bude zahájen až po dokončení hlavních etap A až D, jejichž dokončení se plánuje do konce roku 2026. Následně bude podrobné plánování tohoto projektu. Předběžně se počítá s dokončením do konce roku 2030.

Nárůst aktiv společnosti e-Finance Zámek Račice, s.ro. je způsoben navýšením poskytnutých záloh na dlouhodobý hmotný majetek, a to z důvodu probíhajících investic v rámci rekonstrukce zámeckého areálu. Nárůst cizích zdrojů je dán navýšením objemu výpůjčky od Emitenta.

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.		
Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	2.775	3.910
Finanční výnosy	0	35
Provozní náklady	5.273	5.315
Finanční náklady	70	183
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.568	-1.553
Aktiva	178.574	258.024
Vlastní kapitál	-12.516	-14.069
Výsledek hospodaření minulých let	-9.998	-12.566
Cizí zdroje	190.719	271.971

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.		
Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	2.593	2.782
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	2.428	2.310
Finanční náklady	1.710	1.774
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.545	-1.301
Aktiva	29.475	32.097
Vlastní kapitál	4.371	3.070
Výsledek hospodaření minulých let	-7.784	-9.329
Cizí zdroje	25.039	28.842

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Fáze realizace: Byla zkolaudována stavba ubytovacího zařízení a byl proveden zápis dokončené stavby do katastru nemovitostí. V současnosti je stavba užívána jako ubytovací zařízení pro krátkodobé pobyty i dlouhodobější nájmy. V současnosti je povolena výstavba dalšího ubytovacího objektu, který nebyl součástí původního pravomocného stavebního povolení. Výstavba tohoto objektu bude zahájena v roce 2025 s tím, že by měl být dokončen v roce 2027. Další objekty, které byly povoleny původním pravomocným stavebním povolením k výstavbě celého areálu, doposud nebyly realizovány. Termín výstavby těchto objektů je předmětem plánování.

Umístění: Obec Lipová-lázně, katastrální území Horní Lipová, LV.č. 621

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. st. 500, o výměře 342 m², součástí je stavba č.p. 295

pozemek parc. č. 845/73, o výměře 194 m²

Přehled nemovitostí na LV č. 621:

pozemek parc.č. 845/15 o výměře 8302 m²,

pozemek parc.č. 845/17 o výměře 168 m²,

pozemek parc.č. 845/18 o výměře 23 m²,

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

pozemek parc.č. 845/21 o výměře 11 m²,

pozemek parc.č. 845/48, ostatní plocha, o výměře 254 m²,

pozemek parc.č. 845/74, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/75, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/76, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/77, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/78, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/79, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/80, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/81, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/82, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/85, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/86, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/88, ostatní plocha, o výměře 16 m²,

pozemek parc.č. 845/89, ostatní plocha, o výměře 17 m²,

pozemek parc.č. 845/91, ostatní plocha, o výměře 13 m²,

pozemek parc.č. 845/92, ostatní plocha, o výměře 13 m²,

pozemek parc.č. 2187, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2188, ostatní plocha, o výměře 22 m²,

pozemek parc.č. 2189, ostatní plocha, o výměře 22 m²,
pozemek parc.č. 2190, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2191, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2192, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2193, ostatní plocha, o výměře 44 m²,
pozemek parc.č. 2194, ostatní plocha, o výměře 83 m².
Vlastník nemovitostí: e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

V rámci skupiny jsou dále připravovány následující projekty, přičemž pro upřesnění Emitent uvádí, že k realizaci žádného z nich není příslušná mateřská či sesterská společnost Emitenta pevně zavázána. Financování těchto projektů bude zajišťováno rovněž z prostředků z prodeje dluhopisů Emitenta.

Sesterské společnosti Emitenta připravují následující projekty:

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla podána žádost o vydání společného povolení nástavby objektu, která bude obsahovat 11 bytových jednotek. Společné řízení je nyní ve fázi před vydáním rozhodnutí. V rámci 1.NP bude realizováno vnitřní parkoviště, a to v prostorech bývalého fitness centra. Stavební povolení pro tento stavební záměr je již vydáno a nabylo právní moci, přestavba bude pravděpodobně zahájena již v roce 2025.

Umístění: Obec Jihlava, katastrální území Jihlava, LV č. 5245.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3440 o výměře 1327 m², součástí pozemku je stavba č.p. 1683.

pozemek parc.č. 3446/1 o výměře 1083 m²

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Jihlava a.s.

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Ve vlastnictví společnosti zůstal jeden stavební pozemek parc. č. 2012/2 s vydaným pravomocným společným povolením, rozsáhlý pozemek parc. č. 2012/1, jehož využití doposud nebylo určeno, a další menší pozemky převážně pod komunikacemi. Stavba zbývajících jednoho RD doposud nebyla zahájena, ale v současnosti je plánováno, že bude realizována a tento stavební pozemek nebude prodán. Zároveň usilujeme o pořízení změny územního plánu, která by umožnila výstavbu RD především na pozemku parc. č. 2012/1. Tato změna je však ve stádiu plánování.

Umístění: Obec Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, LV č. 654.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 1984/11 o výměře 184 m²,

pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 17651 m²,

pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 875 m²,

pozemek parc.č. 2012/14 o výměře 124 m²,

pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m².

Vlastník nemovitostí: Czech Property Fund, s.r.o.

Záměr: Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace.

Fáze realizace: Pozemky pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace. Multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně, Zábrdovice, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupodlažní nástavbu nad stávajícím hotelem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydané v březnu 2018 a stavební povolení z jara 2019. Přístavba, která bude napojena na existující strukturu hotelu, poskytne prostor pro kongresové a wellness zařízení a dlouhodobé pronájmy bytů. Komplex nabídne třípodlažní kryté parkování, hotelové lobby, kanceláře, byty a 52 ubytovacích jednotek v podlažích 3 až 7,

s vrcholnými patry obsahujícími byty a konferenční prostory. V současnosti se pracuje na projektové přípravě změny stavby před dokončením, která by měla být povolena do poloviny roku 2025. V roce 2026 je plánováno provedení zemních prací a základové desky. V letech 2026 až 2029 bude prováděna hrubá stavba od 2.PP až do 8.NP stavby. V roce 2030 budou probíhat práce na interiéru stavby s tím, že stavba by měla být dokončena a předána do konce roku 2030.

Jedná se společný projekt se společností eFi Palace, s.r.o., kdy bude nástavba hotelu umístěna na pozemcích společnosti eFi Palace, s.r.o., tzn. bude provedena na střeše současné stavby hotelu ve vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o. U tohoto projektu jsou obě společnosti stavebníky ve smyslu stavebního zákona.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Zábrdovice, LV č. 656

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 925 m².

Vlastník nemovitostí: eFi Palace Resort, s.r.o.

Záměr: Výstavba bytových domů.

Fáze realizace: Byla dokončena příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí, následně byla podána žádost o vydání společného povolení. Na začátku roku 2024 byla dokončena koupě části sousedního pozemku pro zřízení příjezdu a parkování pro stavební záměr. V současnosti pokračuje společné řízení a vydání pravomocného společného rozhodnutí se očekává na začátku roku 2025.

Umístění: Obec Břeclav, katastrální území Charvátská Nová Ves, LV č. 3661.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 2181/2 o výměře 1393 m²,

pozemek parc. č. 2181/7 o výměře 330 m².

Vlastník nemovitostí: eFi Břeclav, s.r.o.

Záměr: Rekonstrukce bytového domu Jeseník

Fáze realizace: V současnosti probíhá předprojektová příprava na rekonstrukci bytového domu, který společnost nabyla do vlastnictví v roce 2024.

Umístění: Jeseník, katastrální území Jeseník LV č. 3056

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. 1052 o výměře 589 m²,

pozemek parc. č. 1053 o výměře 473 m², součástí je stavba bytového domu č.p. 670.

Vlastník nemovitosti: e-Finance Reality, s.r.o.

Záměr: Výstavba 3 RD Omice

Fáze realizace: Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je vlastníkem stavebních pozemků v obci Omice, na kterých se nachází stavba RD, u které bylo povoleno její odstranění. Na vzniklé stavební parcele je připravován projekt výstavby 3 RD, který je ve fázi projektování, a který již má kladné stanovisko územního plánování.

Umístění: Omice, katastrální území Omice, LV č. 323

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. 272 o výměře 362 m², součástí je stavba RD č.p. 46

pozemek parc. č. 273/2 o výměře 271 m²,

pozemek parc. č. 1601/9 o výměře 32 m².

Vlastník nemovitosti: e-Finance Reality, s.r.o.

Většina aktuální stavební činnosti Skupiny je financována prostřednictvím emisí dluhopisů. Následně byla dne 5.8.2020 uzavřena nová úvěrová smlouva ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s., která byla poskytnuta za účelem refinancování původního úvěru a financování vynaložených nákladů v rámci projektu na rekonstrukci nemovitosti na náměstí 28. října 23/1903, Brno. Z tohoto úvěru zbývá k datu prospektu splatit jistina ve výši 108 889 311,- Kč.

c) Skupina Emitenta

Ovládající osobou Emitenta je společnost e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, která je jediným akcionářem a 100 % vlastníkem Emitenta.

Organizační struktura Skupiny je dále detailně popsána v Oddílu E tohoto základního prospektu.

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

Emitent doposud emitoval v rámci všech dluhopisových programů tyto Emise dluhopisů (Emise vydané v rámci tohoto dluhopisového programu jsou v tabulce zvýrazněny tučným písmem, přičemž se jedná o nezajištěné dluhopisy. V ostatních případech se jedná o dluhopisy zajištěné zástavním právem. K 31.12.2024 byly upsány dluhopisy zajištěné zástavním právem k nemovitostem o objemu 594 650 000,-, z nichž doposud nebyly splaceny dluhopisy o objemu 314 200 000,- Kč. Hodnota zajištění dle znaleckého posudku činila ke dni 04.06.2024 částku 371 410 000,- Kč, přičemž majetkem, který tvoří zajištění, je celý zámecký areál s hlavní budovou zámku, předzámčím, hájenkou a všemi k tomu náležícími pozemky, které jsou součástí areálu v Račicích. Dále byly k 31.12.2024 upsány dluhopisy zajištěné zástavním právem k akciím společnosti EFI Hotels&Properties, a.s., a to v objemu 278 650 000,- Kč, z nichž doposud nebyly splaceny dluhopisy o objemu 278 650 000,- Kč):

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno*	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 1	CZ0003527384	5.000.000,- Kč	750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2020	1.10.2025
e-Finance CZ 24	CZ0003544801	12.000.000,- Kč	4 600 000,- Kč	7 % p.a.	1.12.2022	1.3.2025
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	12.000.000,- Kč	5.300.000,- Kč	7 % p.a.	1.2.2023	1.4.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12.000.000,- Kč	3.450.000,- Kč	7 % p.a.	1.3.2023	1.6.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12.000.000,- Kč	50.000,- Kč	7 % p.a.	1.4.2023	1.7.2025
e-Finance CZ 46	CZ0003556110	3.000.000,- Kč	0,- Kč	6 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	35.000.000,- Kč	34.250.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	15.000.000,- Kč	13.650.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	25.000.000,- Kč	24.700.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	40.000.000,- Kč	39.900.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
e-Finance CZ 51	CZ0003559882	25.000.000,- Kč	15.000.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.7.2025
e-Finance CZ 52	CZ0003559908	40.000.000,- Kč	31.700.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.5.2024	1.8.2025
e-Finance CZ 53	CZ0003560823	24.000.000,- Kč	23.950.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.6.2024	1.9.2025
e-Finance CZ 54	CZ0003561805	15.000.000,- Kč	14.450.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.6.2024	1.9.2025
e-Finance CZ 55	CZ0003561813	40.000.000,- Kč	39.500.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ 56	CZ0003562647	15.000.000,- Kč	15.000.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ 57	CZ0003563660	45.000.000,- Kč	44.750.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.9.2024	1.12.2025
e-Finance CZ Zajištěné EFI 1	CZ0003561912	15.000.000,- Kč	6.050.000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.7.2024	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 2	CZ0003561920	15.000.000,- Kč	1.050.000,- Kč	7 % p.a.	1.7.2024	1.8.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 3	CZ0003562423	10.000.000,- Kč	9.800.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěné EFI 4	CZ0003562662	7.500.000,- Kč	7.250.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěné EFI 5	CZ0003562670	7.500.000,- Kč	7.050.000,- Kč	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěné EFI 6	CZ0003562688	30.000.000,- Kč	26 950 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěné EFI 7	CZ0003562696	15.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.8.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 8	CZ0003562753	15.000.000,- Kč	14 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.9.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 9	CZ0003563686	15.000.000,- Kč	3 350 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.9.2026

e-Finance CZ Zajištěné EFI 10	CZ0003563678	15.000.000,- Kč	14 700 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.10.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 11	CZ0003564650	40.000.000,- Kč	36 700 000,- Kč	8 % p.a.	1.10.2024	1.2.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 12	CZ0003564619	15.000.000,- Kč	5 600 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.10.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 13	CZ0003564643	25.000.000,- Kč	17 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.11.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 14	CZ0003565376	35.000.000,- Kč	34 250 000,- Kč	8 % p.a.	1.11.2024	1.3.2025
e-Finance CZ Zajištěné EFI 15	CZ0003565384	10.000.000,- Kč	4 950 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.11.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 16	CZ0003565418	20.000.000,- Kč	11 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.12.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 17	CZ0003566200	40.000.000,- Kč	38 600 000,- Kč	8 % p.a.	1.12.2024	1.4.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 18	CZ0003566218	15.000.000,- Kč	11 100 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.12.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 19	CZ0003566226	25.000.000,- Kč	24 650 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 20	CZ0003567570	45.000.000,- Kč	40 450 000,- Kč	8 % p.a.	1.2.2025	1.5.2026
e-Finance CZ Zajištěné EFI 21	CZ0003567554	20.000.000,- Kč	6 200 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.2.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 22	CZ0003567562	30.000.000,- Kč	29 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.3.2028
e-Finance CZ SE 4	CZ0003540098	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance CZ SE 5	CZ0003540551	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance CZ SE 6	CZ0003540569	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance CZ SE 7	CZ0003541005	12.000.000,- Kč	9 300 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025
e-Finance CZ SE 8	CZ0003541013	12.000.000,- Kč	10.900.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.7.2025
e-Finance CZ SE 9	CZ0003541864	12.000.000,- Kč	12.000.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.8.2025
e-Finance CZ SE 10	CZ0003542730	12.000.000,- Kč	10.550.000,- Kč	8 % p.a.	1.9.2022	1.9.2025
e-Finance CZ SE 11	CZ0003543233	12.000.000,- Kč	8.6000.000,- Kč	8 % p.a.	01.10.2022	01.10.2025
e-Finance CZ SE 12	CZ0003543951	12.000.000,- Kč	11.850.000,- Kč	8 % p.a.	01.11.2022	01.11.2025

e-Finance CZ SE 13	CZ0003544819	12.000.000,- Kč	12.000.000,- Kč	8 % p.a.	01.12.2022	01.12.2025
e-Finance CZ SE 14	CZ0003545709	12.000.000,- Kč	11.600.000,- Kč	8 % p.a.	01.02.2023	01.02.2026
e-Finance CZ SE 15	CZ0003546343	12.000.000,- Kč	3.450.000,- Kč	8 % p.a.	01.03.2023	01.03.2026
e-Finance CZ SE 16	CZ0003547101	12.000.000,- Kč	10.100.000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	01.02.2023	01.03.2026
e-Finance CZ SE 17	CZ0003547119	12.000.000,- Kč	6.250.000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	01.03.2023	01.04.2026
e-Finance CZ SE 18	CZ0003548224	12.000.000,- Kč	0,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	01.04.2023	01.05.2026
e-Finance CZ SE 19	CZ0003548976	12.000.000,- Kč	3 800 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.5.2023	1.6.2026
e-Finance CZ SE 20	CZ0003549305	12.000.000,- Kč	6 150 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.6.2023	1.7.2026
e-Finance CZ SE 21	CZ0003550683	12.000.000,- Kč	7 500 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.7.2023	1.8.2026
e-Finance CZ SE 22	CZ0003551590	12.000.000,- Kč	4 850 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.8.2023	1.9.2026
e-Finance CZ SE 23	CZ0003551749	12.000.000,- Kč	1 150 000,- Kč	8%, 6% p.a.	1.8.2023	1.8.2025
e-Finance CZ SE 24	CZ0003552291	12.000.000,- Kč	2 350 000,- Kč	8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.9.2025
e-Finance CZ SE 25	CZ0003552309	12.000.000,- Kč	9 150 000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance CZ SE 28	CZ0003553208	4.000.000,- Kč	3 250 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.10.2023	1.10.2025
e-Finance CZ SE 29	CZ0003553224	4.000.000,- Kč	3 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance CZ SE 31	CZ0003554172	4.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.11.2023	1.11.2025
e-Finance CZ SE 32	CZ0003554180	6.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 33	CZ0003554727	6.000.000,- Kč	6 050 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 35	CZ0003554784	10.000.000,- Kč	6 950 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.12.2023	1.12.2025
e-Finance CZ SE 36	CZ0003554792	12.000.000,- Kč	5 350 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance CZ SE 38	CZ0003556136	12.000.000,- Kč	8 450 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	14.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027

e-Finance CZ SE 40	CZ0003557878	16.000.000,- Kč	4.500.000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.3.2024	1.3.2026
e-Finance CZ SE 41	CZ0003557886	16.000.000,- Kč	6.400.000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2027
e-Finance CZ SE 42	CZ0003558835	18.000.000,- Kč	6.500.000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.4.2024	1.4.2026
e-Finance CZ SE 43	CZ0003558843	18.000.000,- Kč	2.900.000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.4.2024	1.5.2027
e-Finance CZ SE 44	CZ0003559932	14.000.000,- Kč	2.700.000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.5.2024	1.5.2026
e-Finance CZ SE 45	CZ0003559965	14.000.000,- Kč	3.500.000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.5.2024	1.6.2027
e-Finance CZ SE 46	CZ0003560831	14.000.000,- Kč	3.300.000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.6.2024	1.6.2026
e-Finance CZ SE 47	CZ0003560849	14.000.000,- Kč	4.350.000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.6.2024	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinflační 1	CZ0003539538	6.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2022	1.5.2026
e-Finance CZ Protiinflační 2	CZ0003539728	12.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2022	1.6.2026
e-Finance CZ Protiinflační 3	CZ0003540577	12.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2022	1.7.2026
e-Finance CZ Protiinflační 4	CZ0003541021	12.000.000,- Kč	3.500.000,- Kč	pohyblivá	1.8.2022	1.8.2026
e-Finance CZ Protiinflační 5	CZ0003542748	12.000.000,- Kč	3.700.000,- Kč	pohyblivá	1.9.2022	1.9.2026
e-Finance CZ Protiinflační 6	CZ0003543241	12.000.000,- Kč	800.000,- Kč	pohyblivá	01.10.2022	1.1.2026
e-Finance CZ Protiinflační 7	CZ0003543969	12.000.000,- Kč	2.250.000,- Kč	pohyblivá	01.11.2022	1.11.2026
e-Finance CZ Protiinflační 8	CZ0003544827	12.000.000,- Kč	5.700.000,- Kč	pohyblivá	1.12.2022	1.12.2026
e-Finance CZ Protiinflační 9	CZ0003546350	12.000.000,- Kč	3.100.000,- Kč	pohyblivá	1.02.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinflační 10	CZ0003547127	12.000.000,- Kč	500.000,- Kč	pohyblivá	1.03.2023	1.3.2027
e-Finance CZ Protiinflační 11	CZ0003548232	12.000.000,- Kč	100.000,- Kč	pohyblivá	1.04.2023	1.4.2027
e-Finance CZ Protiinflační 12	CZ0003548984	12.000.000,- Kč	1 600 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinflační 13	CZ0003549313	12.000.000,- Kč	1 350 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinflační 14	CZ0003550642	12.000.000,- Kč	450 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027

e-Finance CZ Protiinflační 15	CZ0003551566	12.000.000,- Kč	550 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinflační 16	CZ0003552317	12.000.000,- Kč	900 000,- Kč	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinflační 17	CZ0003553216	4.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinflační 18	CZ0003554198	4.000.000,- Kč	150 000,- Kč	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinflační 19	CZ0003554800	4.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
e-Finance CZ Protiinflační 20	CZ0003556144	4.000.000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinflační 21	CZ0003557894	4.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.3.2024	1.3.2028
e-Finance CZ Protiinflační 22	CZ0003558876	2.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.4.2024	1.4.2028
e-Finance CZ Protiinflační 23	CZ0003559973	2.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.5.2024	1.5.2028
e-Finance CZ Protiinflační 24	CZ0003560856	2.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.6.2024	1.6.2028
e-Finance CZ Protiinflační 25	CZ0003561888	2.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2024	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinflační 26	CZ0003562654	2.000.000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2024	1.8.2028
e-Finance CZ Protiinflační 27	CZ0003563611	2.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.9.2024	1.9.2028
e-Finance CZ Protiinflační 28	CZ0003564601	2.000.000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2024	1.10.2028
e-Finance CZ Protiinflační 29	CZ0003565343	2.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.11.2024	1.11.2028
e-Finance CZ Protiinflační 30	CZ0003566192	2.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.12.2024	1.12.2028
e-Finance CZ Protiinflační 31	CZ0003567521	2.000.000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.2.2025	1.2.2029

* k datu vyhotovení Základního prospektu. Součet hodnoty upsaných dluhopisů jednotlivých emisí a celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů se může mírně lišit, a to z důvodu realizovaných předčasných odkupů.

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2023), byly do data prospektu upsané Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 706 100 000,- Kč. Celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 977 650 000,- Kč. V rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta činí hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů částku 312 300 000,- Kč.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím. Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek

jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi. Zápůjčky společností v rámci skupiny, které jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu A čl. 1 písm. b) prospektu.

Oddíl B. Přehled podnikání

Hlavní činnosti Emitenta je:

Předmětem podnikání a činnosti Emitenta podle stanov je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku a pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování ovládající osobě nebo společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta činí k datu prospektu 977 650 000,- Kč, jejichž podrobný přehled je uveden kap. IV, Oddílu A odst. 1 prospektu. Ze získaných finančních prostředků byly poskytnuty zápůjčky společností v rámci skupiny, které jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu A odst. 2 prospektu.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společnosti financované Emitentem věnují nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti jsou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstávají ve správě těchto společností k využití pro vlastní potřeby nebo k pronájmu. Tyto investice se mohou týkat pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových nemovitostí.

1. Hlavní trhy

Hrubý domácí produkt (HDP) ve 2. čtvrtletí 2024 rostl mezičtvrtletně o 0,3 %. Pokračovalo mezičtvrtletní oživení domácí spotřeby, rostla investiční aktivita a na růst HDP mírně pozitivně působila i zahraniční poptávka. Mezičtvrtletní růst HDP naopak brzdila změna zásob. Meziročně byl HDP vyšší o 0,6 %. Vyšší byla spotřeba domácností i vládních institucí a mírně pozitivně působila zahraniční poptávka a investiční aktivita. Na růst HDP působila výrazně negativně změna zásob. Hrubý domácí produkt v EU ve 2. čtvrtletí 2024 meziročně rostl o 0,8 % a mezičtvrtletně o 0,2 %. Německá ekonomika stagnovala a v rámci středoevropského regionu se propadal HDP Rakouska a Maďarska. Mírně rostlo Slovensko. Ve stagnující střední Evropě je výjimkou Polsko, které ve 2. čtvrtletí rostlo nejvíce v EU.¹

Ubytovací, kongresové služby a pohostinství

Celoroční tržby ve službách za rok 2023 (jedná se o všechny služby obecně) oproti roku 2022 klesly o 3,0 %. Nejvyšší příspěvek k poklesu vykázalo odvětví dopravy a skladování s meziročním snížením tržeb o 9,6 %. Odvětvím, které zaznamenalo největší zvýšení tržeb v rámci služeb, bylo odvětví ubytování, stravování a pohostinství, ve kterém došlo k růstu tržeb celkově

¹ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2024, září 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2024>.

o 1,6 % oproti roku 2022. V segmentu ubytování se jednalo o růst tržeb o 3,7 % a ve stravování a pohostinství 0,9 %.²

Celoroční tržby za rok 2024 ve srovnání s rokem 2023 vzrostly o 2,2 %. Tento růst se však netýkal segmentu ubytování, stravování a pohostinství, kde došlo k poklesu tržeb o 0,1 %. Tržby v ubytování se snížily o 1,7 % a ve stravování a pohostinství naopak vzrostly o 0,5 %.³

Realitní trh

Nabídkové ceny bytů v Česku ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly mezičtvrtletně o 2,3 % a navázaly tak na přírůstek z 1. kvartálu 2024 posílením dynamiky. Z hodnoty indexu vyplývá, že nabídkové ceny prakticky smazaly pokles, ke kterému došlo v roce 2023, a nachází se na úrovni konce roku 2022. Nepokračoval ani meziroční pokles a nabídkové ceny bytů ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly o 3,4 %. Nabídkové ceny bytů v Praze se meziročně zvýšily o 4,0 %, zatímco ceny bytů mimo Prahu byly vyšší o 2,7 %. U realizovaných cen starších bytů je zrychlení dynamiky ještě výraznější. Mezičtvrtletně se realizované ceny starších bytů v Česku zvýšily o 3,3 % (v Praze o 4,2 %). Meziroční přírůstek realizovaných cen starších bytů v Česku dosáhl ve 2. čtvrtletí 6,1 %, v Praze to bylo 8,6 % a mimo Prahu 5,5 %. Realizované ceny nových bytů v Praze mezičtvrtletně vzrostly o 3,7 % a po pěti poklesech vzrostly i meziročně, a to o 1,0 %. Předbíhání dynamiky realizovaných cen bytů před nabídkovými cenami naznačuje opětovné napínání nemovitostního trhu a převis poptávky nad nabídkou.⁴

V první polovině roku 2024 se realizované ceny obytných nemovitostí vrátily k meziročnímu růstu, který táhly především ceny bytů. Pozorovaný vývoj byl do značné míry plošný napříč regiony. Nejnovější dostupná data pro segment bytů naznačují, že růst cen pokračoval i ve třetím čtvrtletí, zejména pak u některých novostaveb. Lze tak očekávat, že tento trend se v nejbližších měsících promítne i do oficiálních statistik za třetí čtvrtletí.

Projekce cen obytných nemovitostí vycházející z podzimní prognózy ČNB předpokládá pokračování růstového trendu jak ve druhé polovině roku 2024, tak i v roce 2025. K tomu přispěje relativně svižný růst nominálních příjmů i mírný pokles úrokových sazeb u úvěrů na bydlení. Rozklad historických pohybů cen bytů ukazuje, že tyto dva faktory na ně mají dlouhodobě dominantní vliv, přičemž vliv ostatních faktorů v posledních čtvrtletích spíše odezníval. Analýzy ČNB naznačují, že rizika projekce jsou vychýlená směrem vzhůru, což značí potenciál pro rychlejší než očekávaný růst, a naopak nízkou pravděpodobnost cenového poklesu. K naplnění scénáře s vyšším cenovým růstem může přispívat nesoulad mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech způsobený poměrně nízkou výstavbou a potenciálním zesilováním poptávkových tlaků ve vybraných regionech.

V souladu s vývojem cen dále oživovala také aktivita na trhu nemovitostí a počet transakcí na konci srpna již zhruba odpovídal hodnotě dlouhodobého průměru. To odráželo mimo jiné zlepšující se sentiment domácností v prostředí výrazného snížení domácí inflace i inflačních očekávání a nastartování růstu reálných mezd. V nemalé míře k tomu přispívá i postupný pokles klientských úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, jejichž podíl na financování převodů obytných nemovitostí se rovněž postupně navrácí k obvyklým úrovním.⁵

Stavebnictví

Na stavebnictví na počátku roku 2024 působily slabá poptávka i přetrvávající cenové tlaky. Ačkoliv ceny stavebních materiálů začaly po třiletém zvyšování od podzimu 2023 meziročně mírně klesat, snižování realizovaných i očekávaných cen stavební výroby bránil svižný růst nákladů práce ovliv-

² Služby - 4. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/sluzby-4-ctvrtleti-2023>.

³ Služby - 4. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby-4-ctvrtleti-2024>.

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2024>.

⁵ Zpráva o finanční stabilitě – podzim2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistanbilita/galleries/zpravy_fs/fs_2024_podzim/zfs_podzim_2024.pdf.

něný chronickým nedostatkem především kvalifikované pracovní síly. Stále se projevovala i utlučená investiční aktivita v soukromé sféře související se slabší důvěrou podniků i domácností v ekonomiku a se ztíženými možnostmi úvěrového financování investic. K tomu se přidal i očekávaný pokles veřejných investic související s přechodem na nové programové období EU.

Stavební produkce na počátku roku 2024 mezikvartálně vzrostla o 0,8 % a zastavila tak svůj pokles, jenž vyplnil většinu loňského roku. K tomuto oživení zásadně přispělo nebývale teplé zimní období, jež vedlo zejména v únoru k razantnímu posílení v inženýrském stavitelství (a v menší míře i v ostatních segmentech celého odvětví). Během 2. čtvrtletí 2024 se ovšem výkon stavebnictví snížil o 3,3 %, když k citelnému poklesu došlo se srovnatelnou intenzitou ve všech jeho hlavních segmentech. Ve 2. čtvrtletí 2024 tak zaostával výkon celého odvětví za vrcholem z období poslední konjunktury (3. čtvrtletí 2019) o 8,4 %. Meziroční pokles produkce se letos prohluboval a za celé pololetí dosáhl 5,3 %. K tomu nejvíce přispěly výstavba budov a také specializované stavební činnosti (v nichž výkon propadl nejvíce – o 8,1 %). Tyto činnosti zahrnují např. kompletační, dokončovací elektroinstalační či instalatérské práce a jsou spíše doménou menších stavebních firem. Mírnější pokles postihl inženýrské stavitelství (–1,1 %).

Ve výkonech pozemního stavitelství se v 1. pololetí 2024 stejně jako po celý loňský rok negativně promítala utlučená bytová výstavba. Počet zahájených bytů se meziročně snížil o 4,9 %, když činil jen 17,2 tis. bytů (nejméně za 1. pololetí v posledních šesti letech). K letošnímu poklesu přispěly hlavně byty vzniklé úpravou ve stávajících bytových domech a také byty v rodinných domech. Významně ovšem zejména na jaře ožila výstavba bytových domů, jichž bylo za celé pololetí zahájeno meziročně skoro o čtvrtinu více. Objem celkové výstavby klesl ve většině regionů, absolutně nejvíce v kraji Jihomoravském, rostl naopak zejména v Praze a v Plzeňském kraji. Snižoval se i počet všech dokončených bytů v Česku. Vzhledem k vyšší rozestavenosti z předchozích let byl však pokles ve srovnání se zahajovanou výstavbou zatím relativně nevýznamný (–1,9 %).

Meziroční růst nominální hodnoty povolených staveb, trvajících pět kvartálů v řadě, se ve 2. čtvrtletí 2024 zastavil, když ubylo hlavně velkých staveb (nad 1 mld. korun). Za celé 1. pololetí 2024 klesla tato celková hodnota o 2,5 %, primárně kvůli dopravně-inženýrským stavbám (nové výstavbě i rekonstrukcím). Naopak k mírnému oživení došlo u povolených staveb nové bytové výstavby. Příznivý byl stále vývoj tuzemských stavebních zakázek (u firem nad 50 zaměstnanců). Ty meziročně svižně rostly čtvrtý kvartál v řadě – ve 2. čtvrtletí 2024 byly nominálně vyšší o 25 %, vyšší poptávku signalizovalo jak pozemní (+27 %), tak inženýrské stavitelství (+22 %). Rovněž celková zásoba práce (stav dosud nerealizovaných zakázek) byla na konci 2. čtvrtletí meziročně výrazně vyšší (o 21 %). Po dvou letech zde k růstu významně přispěly i domácí soukromé zakázky (ty se na celkové zásobě práce středních a větších stavebních firem aktuálně podílely celou třetinou). Naopak nepřetržitý pokles u zahraničních zakázek trvá již bezmála tři roky.

Důvěra podnikatelů ve stavebnictví setrvala vyjma krátkého oživení na počátku roku 2024 již jeden a půl roku bez výraznějších změn v negativním pásmu (avšak současně lehce nad svým dlouhodobým průměrem). Stabilně zhruba čtvrtina firem hodnotí aktuální poptávku jako nedostačnou, krátkodobé výhledy v oblasti stavební činnosti, zaměstnanosti i vlastní ekonomické situace podniků zůstaly i letos v srpnu mírně negativní. Evidenční počet zaměstnanců (ve stavebních firmách s 50 a více pracovníky) v 1. pololetí 2024 meziročně klesl o 1,5 %. I přes mírný pokles váhy od počátku roku 2024 zůstává klíčovou růstovou bariérou nedostatek (kvalifikovaných) zaměstnanců, což trvá s drobnými přerušeními již zhruba šest let.⁶

Emitent prohlašuje, že jeho postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2024>.

Oddíl C. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí koncernové skupiny ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, viz. níže uvedený diagram.

Ovládající osobou Emitenta je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

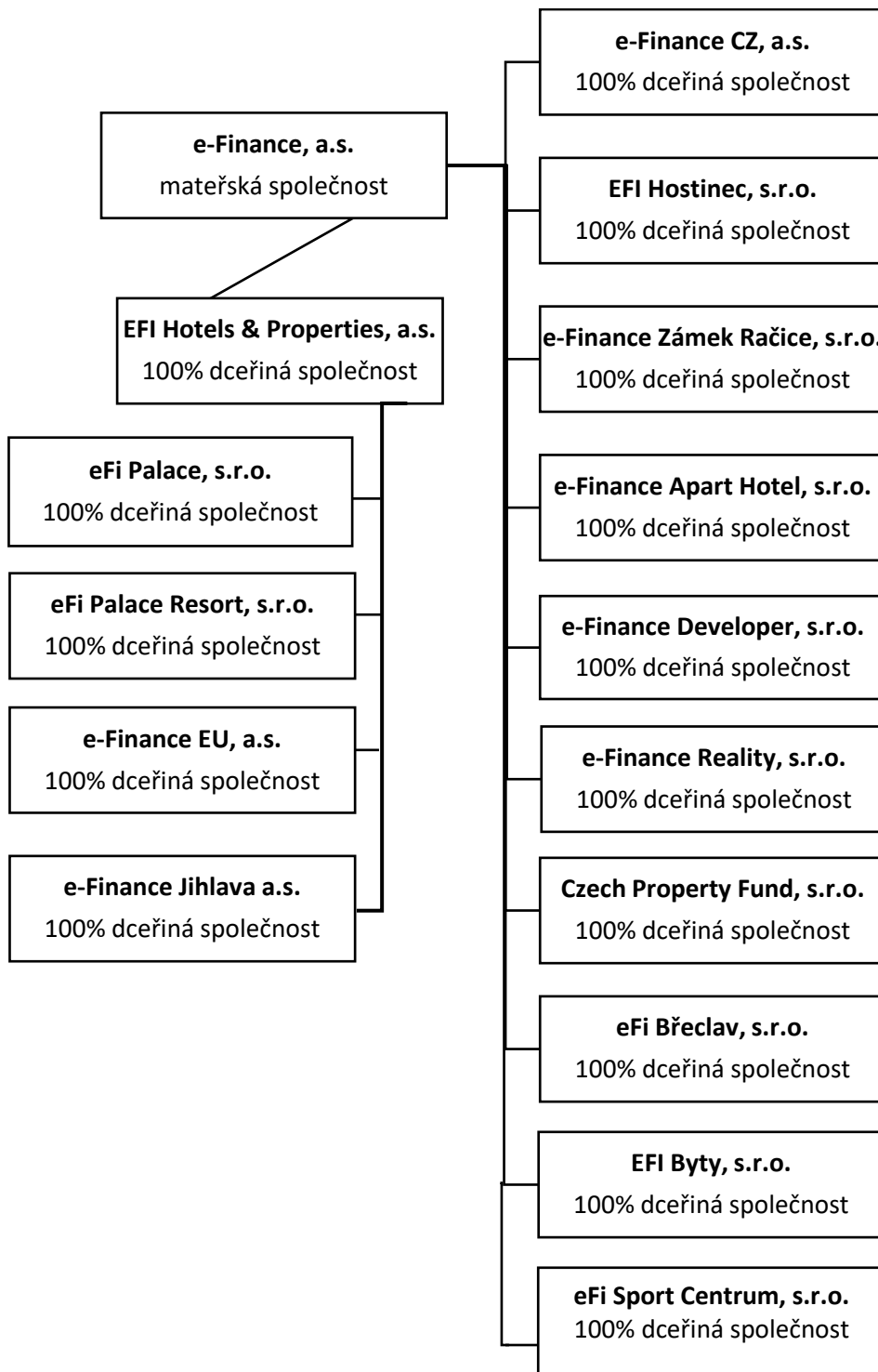
Ovládající osobu Emitenta ovládá pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno.

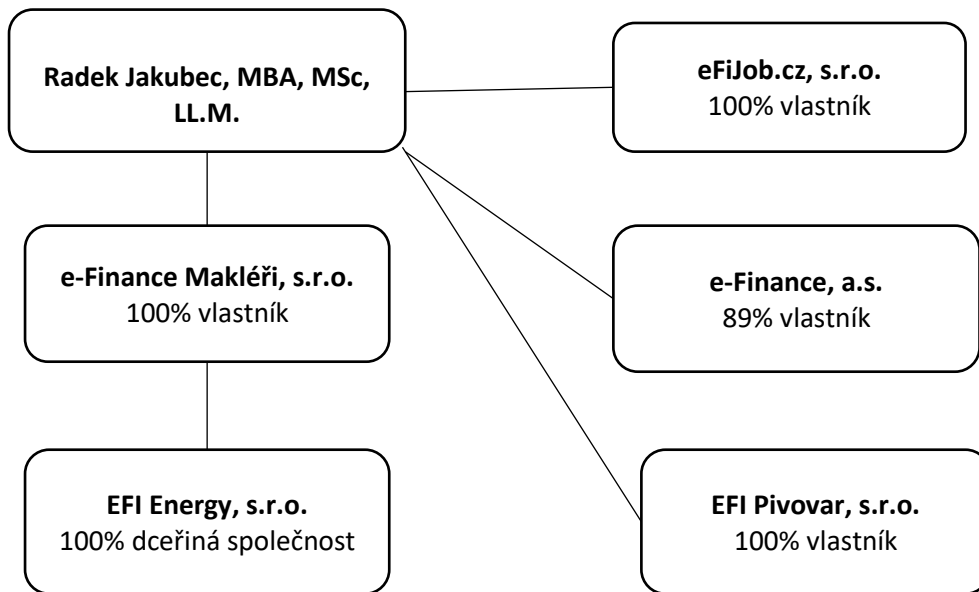
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování Projektovým společnostem a dalším společnostem ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent nebo ovládající osobě, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je významně ovlivněna schopností Projektových společností a dalších společností dostát svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na Projektových společnostech či jiných společnostech ve Skupině a jejich hospodářských výsledcích.

Práva a povinnosti akcionářů Emitenta se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a stanovami. Akcionáři Emitenta mají právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Akcionáři Emitenta nemají odlišná hlasovací práva.

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.





e-Finance, a.s.

Společnost e-Finance, a.s. je ovládající osobou celé skupiny. Hlavní činností společnosti je zajištění zápůjček či jiného financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které ovládá. Společnost zajišťuje administrativní, právní, provozní a další podporu všem společnostem ve skupině.

Základní údaje o společnosti e-Finance a.s.

IČO: 26271504

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 19.12.2001

Nemovitosti společnosti e-Finance, a.s.:

Společnost e-Finance, a.s. je vlastníkem rodinného domu se třemi bytovými jednotkami v Bílovicích nad Svitavou, které slouží k dlouhodobému pronájmu. V roce 2025 bude zahájen prodej bytů a zahradního domu.

Zbývající objem aktiv tvoří obchodní podíly ve společnostech v rámci skupiny, zejména ve společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve výši 830.256 tis. Kč. Ke změně došlo v polovině roku 2023, kdy byla založena společnost EFI Hotels & Properties, a.s.

<i>Vybrané auditované nekonsolidované finanční údaje o společnosti e-Finance, a.s.</i>		
Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	39.526	37.544
Finanční výnosy	17.780	10.981
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	36.539	37.840
Finanční náklady	29.681	31.709
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	26.959	20.521
Hospodářský výsledek	-8.914	-21.024
Aktiva	603.896	1.092.759
- z toho aktiva krátkodobá	126.637	59.543
- z toho aktiva dlouhodobá	477.259	1.033.216
Vlastní kapitál	15.427	560.917
Základní kapitál	20.730	20.730
Cizí zdroje	575.187	523.814

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance Reality, s.r.o.

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem realitních služeb v České republice, které tvoří nákupy pozemků, developerská výstavba, prodej vystavěných nemovitostí. Společnost plánuje v dalších letech realizovat další developerské projekty, které by měly opět generovat finanční prostředky.

Základní údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.

IČO: 25554824

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 17.02.1999

Nemovitosti společnosti e-Finance Reality, s.r.o.:

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je vlastníkem stavebních pozemků v obci Omice, na kterých se nachází stavba RD, u které bylo povoleno její odstranění. Na vzniklé stavební parcele je připravován projekt výstavby 3 RD, který je ve fázi projektování, a který již má kladné stanovisko územního plánování. Společnost dále v roce 2023 realizovala prodej bytu na ul Čápkova, Brno.

Společnost je dále vlastníkem nemovitosti v obci Jeseník, a to pozemky včetně stavby bytového domu na ulici Vančurova o osmi bytech 2+1 o průměrné výměře 60 m².

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.

Následující neauditované finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního

rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	22	10.802
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	866	11.523
Finanční náklady	2.439	2.421
Aktiva	18.070	8.173
Dlouhodobý majetek	98	542
Dlouhodobé pohledávky	41	0
Zásoby	17.284	7.278
Krátkodobé pohledávky	277	277
Peněžní prostředky	348	57
Časové rozlišení aktiv	22	19
Vlastní kapitál	-24.558	-27.700
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	42.378	35.743
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-21.376	-24.659
Hospodářský výsledek po zdanění	-3.283	-3.142

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

e-Finance Developer, s.r.o.

Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, a provozuje restauraci a kavárnu "EFI Hostinec" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. října 1903/23, Brno.

Základní údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.

IČO: 27754979

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu: 19.11.2007

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.

Následující neauditované finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	35.932	25.151
Finanční výnosy	0	29
Provozní náklady	32.456	23.976
Finanční náklady	3.257	3.057
Hospodářský výsledek po zdanění	218	-1935
Aktiva	25.634	25.965
Dlouhodobý hmotný majetek	347	244
Zásoby	3.916	4.396
Krátkodobé pohledávky	20.082	20.175
Peněžní prostředky	884	797
Časové rozlišení aktiv	280	327
Vlastní kapitál	-29.057	-30.992
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	54.091	56.632
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-29.475	-29.257
Hospodářský výsledek běžného období	218	-1935

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti e-Finance Developer, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od společnosti e-Finance, a.s. (46.487 tis. Kč) a krátkodobými závazky (10.145 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou běžné pohledávky z obchodních vztahů.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

Czech Property Fund, s.r.o.

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje. Hlavní činností společnosti je poskytování stavební činností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku. Czech Property Fund, s.r.o. financuje tyto stavební činnosti z prostředků, který jí zapůjčil Emitent s tím, že po zaplacení těchto služeb společnostmi ve Skupině, bude tato zápůjčka vrácena Emitentovi.

Základní údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.

IČO: 292 60 833

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

Nemovitosti společnosti Czech Property Fund, s.r.o.:

Společnost je vlastníkem pozemků a plynovodu v obci Tučapy. Část pozemků je stavebních. Na jednom z pozemků je povolena výstavba RD. U zbytku pozemků se pracuje na jejich přeměně na stavební pozemky. Ve stádiu plánování rovněž výstavba FVE. Celkový přehled nemovitostí včetně stavebního pozemku je uveden v kap. IV Oddílu A odst. 1 písm. b) prospektu.

Vybrané finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.

Následující neauditované finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního

rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	89.850	89.542
Finanční výnosy	710	571
Provozní náklady	86.250	84.405
Finanční náklady	3.500	3.819
Aktiva	127.421	107.419
Dlouhodobý majetek	1.817	7.122
Zásoby	20.455	13.143
Krátkodobé pohledávky	102.607	86.395
Peněžní prostředky	2.210	602
Časové rozlišení aktiv	332	157
Vlastní kapitál	32.136	33.661
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	95.005	73.567
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	54	-67
Hospodářský výsledek po zdanění	-121	1.525

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti Czech Property Fund, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od Emitenta (36.371 tis. Kč) a krátkodobými závazky (37.196 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou především pohledávky z obchodních vztahů (65.243 tis. Kč), daňové pohledávky vůči státu a poskytnuté zálohy.

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

eFi Palace, s.r.o.

Společnost eFi Palace, s.r.o. byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy multifunkčního objektu zahrnujícího hotel, ubytovací jednotky, restauraci, fitness centrum a nebytové prostory v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábřovice, č.p. 234.

Základní údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.

IČO: 293 78 702

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 28.11.2012

Nemovitosti společnosti eFi Palace, s.r.o.:

Multifunkční budova eFi Palace včetně areálu v širším centru Brna, rozkládající se na více než 3500 m², prošel vícefázovou rekonstrukcí a přestavbou. První etapa, dokončená v listopadu 2013, zahrnuje 53 menších bytů (1+kk a 2+kk), 6 mezonetů (2+kk a 3+kk), kancelářské a obchodní prostory, restauraci a 40 parkovacích míst, s celkovou podlahovou plochou 2874 m². Druhá etapa, dokončená v únoru 2015, přidala šestipodlažní dvorní křídlo s 29 byty (1+kk až 4+kk), konferenční sál a fitness/wellness prostory, s pronajímatelnou plochou 2052 m². Provozovány jsou jako hotel pod značkou eFi Hotel a další ubytování je určeno pro dlouhodobé pronájmy. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, která přidá další byty, garážová stání, kongresový sál a kanceláře. Jedná se společný projekt se společností eFi Palace Resort, s.r.o., kdy část přístavby bude umístěna na pozemcích této společnosti, a část formou nástavby na

pozemcích společnosti eFi Palace, s.r.o. U tohoto projektu jsou obě společnosti stavebníky ve smyslu stavebního zákona.

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.

Následující neauditované finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	42.948	44.029
Finanční výnosy	4	64
Provozní náklady	30.639	30.757
Finanční náklady	9.754	12.741
Aktiva	230.940	225.251
Cizí zdroje	190.067	184.231
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	13.140	22.940
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	25.780	14.069
- z toho úvěr	151.147	147.222
Vlastní kapitál	39.937	40.532
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-9.822	-7263
Hospodářský výsledek po zdanění	2.559	595

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance EU, a.s.

Společnost e-Finance EU, a.s. se zabývá převážně správou vlastního majetku, a sice provozováním hotelového zařízení EFI SPA Hotel.

Základní údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.

IČO: 031 78 307

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 8. července 2014

Nemovitosti společnosti e-Finance EU, a.s.:

EFI SPA Hotel je historickou budovu v centru Brna na náměstí 28. října 23, kterou dlouhé roky využívala Zdravotnická záchranná služba Jihomoravského kraje. Tento dům z druhé poloviny XIX. století byl po dohodě s Národním památkových ústavem přestavěn na čtyřhvězdičkový hotel s 35 apartmány, restaurací, řemeslným EFI Pivovarem, wellness centrem a také čtyřiceti šesti krytými parkovacími stánky. Začátkem roku 2018 začala celková rekonstrukce objektu a výstavba podzemních garáží. Hotel byl zkolaudován a otevřen v prosinci 2020.

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.

Následující neauditované finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	34.340	32.614
Finanční výnosy	135	249

Provozní náklady	31.018	24.611
Finanční náklady	7.376	10.040
Hospodářský výsledek po zdanění	-3.919	-1.788
Aktiva	359.685	357.654
Vlastní kapitál	200.652	198.863
Cizí zdroje	157.698	158.352
Základní kapitál	22.000	22.000

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

eFi Palace Resort, s.r.o.

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Základní údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

IČO: 03885453

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 12. března 2015

Nemovitosti společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.:

Aktuálně společnost vlastní a spravuje soubor nemovitostí v obci Brno, katastrální území Zábrdovice, zapsaných na LV č. 656 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu desetipodlažní multifunkční budovy zahrnující parkoviště, restauraci, kancelářské prostory, konferenční prostory a ubytovací jednotky hotelového typu. Stav investičního projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	138
Finanční náklady	966	1.162
Hospodářský výsledek po zdanění	-771	-1.080
Aktiva	8.466	8.509
Vlastní kapitál	-3.674	-4.754
Cizí zdroje	12.140	13.263

e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Ke dni 22.04.2020 byla společnost přejmenována na e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

Základní údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

IČO: 03807860

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 18. února 2015

Nemovitosti společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.:

Aktuálně vlastní a spravuje rekreační areál na Jesenicku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Lipová-Lázně, katastrální území Horní Lipová, zapsaného na LV č. 621 vedeném katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník. V současnosti provozovaný objekt č.p. 265 má k dispozici 11 ubytovacích jednotek, které slouží ke krátkodobému i dlouhodobějšímu ubytování. Stav výstavby tohoto areálu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	2.592	2.782
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	2.427	2.310
Finanční náklady	1.710	1.774
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.545	-1.301
Aktiva	29.475	32.097
Vlastní kapitál	4.371	3.070
Cizí zdroje	25.039	28.841

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Základní údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

IČO: 05711576

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 13. ledna 2017

Nemovitosti společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.:

aktuálně vlastní a spravuje zámecký areál na Vyškovsku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Račice – Pístovice, katastrální území Račice, zapsaného na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov. Aktuální stav rekonstrukce areálu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	2.775	3.910
Finanční výnosy	0	35
Provozní náklady	5.273	5.315
Finanční náklady	70	183
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.568	-1.553
Aktiva	178.574	258.024
Vlastní kapitál	-12.516	-14.069
Cizí zdroje	190.719	271.971

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Břeclav, s.r.o.

Společnost eFi Břeclav, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Základní údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.

IČO: 062 52 559

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 7. července 2017

Nemovitosti společnosti eFi Břeclav, s.r.o.:

Společnost aktuálně vlastní a spravuje pozemek parc.č. 2181/2 o výměře 1393 m², v obci Břeclav, katastrální území Charvátská Nová Ves, zapsáno na LV č. 3661, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Břeclav. Na předmětném pozemku je v současnosti vyprojektován stavební záměr výstavby dvou bytových domů. Stav projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Umístění: Obec Břeclav, katastrální území Charvátská Nová Ves, LV č. 3661.

Společnost dále vlastní a provozuje čerpací stanici na pozemku parc. č. 432 v katastrálním území Prušánky, obec Prušánky, a další přilehlé pozemky na LV. č. 2089, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Hodonín, a vlastní další přilehlé pozemky, uvedené na předmětném listu vlastnictví.

Umístění: Obec Prušánky, katastrální území Prušánky, LV č. 2089.

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	0	5.363
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	86	5.948
Finanční náklady	0	513
Hospodářský výsledek po zdanění	-86	-1.098
Aktiva	13.413	17.822
Vlastní kapitál	-454	-1.552
Cizí zdroje	13.867	19.346

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Hostinec, s.r.o.

Společnost e-Finance Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a ke dni vyhotovení tohoto prospektu neprovádí žádnou činnost.

Základní údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.

IČO: 09165401

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 18. května 2020

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-2
Aktiva	1	0
Vlastní kapitál	-11	-13
Cizí zdroje	12	13

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Byty, s.r.o.

Společnost EFI Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Základní údaje o společnosti EFI Byty, s.r.o.

IČO: 10845364

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 11. května 2021

Nemovitosti společnosti EFI Byty, s.r.o.:

Aktuálně společnost vlastní a provozuje osm bytových jednotek a šest garáží v rámci bytového domu v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Jednotky jsou poskytovány na krátkodobé ubytování i dlouhodobé nájemní bydlení.

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Byty, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	3	2.945
Finanční výnosy	1	3
Provozní náklady	308	2.142
Finanční náklady	1	5.124
Hospodářský výsledek po zdanění	-305	-4.318
Aktiva	56.024	55.081
Vlastní kapitál	870	-3.448
Cizí zdroje	55.108	58.376

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Základní údaje o společnosti e-Finance Jihlava a.s.

IČO: 10888951

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 26. května 2021

Nemovitosti společnosti e-Finance Jihlava a.s.:

Společnost provozuje multifunkční komerční objekt „EFI Obchodní galerie“ v obci Jihlava, zapsané na LV č. 5245 vedeném katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava. Budova se nachází na frekventované ulici Žižkova v blízkosti centra města. Komerční pětipodlažní budova s výtahem prošla zásadní rekonstrukcí a je v současné době z 85 % pronajata. Další investiční záměry s touto nemovitostí jsou uvedeny v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Jihlava a.s.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	6.763	8.030
Finanční výnosy	1	1
Provozní náklady	2.845	2.193
Finanční náklady	4.356	5.568
Hospodářský výsledek po zdanění	-437	270
Aktiva	75.992	100.880
Vlastní kapitál	22.607	22.877
Cizí zdroje	53.269	77.967

EFI Hotels & Properties a.s.

Společnost EFI Hotels & Properties, a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Do společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. byly převedeny obchodní podíly společností eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. Právní subjektivita těchto společností zůstala zachována, nicméně jejich mateřskou společností se stala společnost EFI Hotels & Properties, a.s.

Hodnota těchto obchodních podílů byla stanovena na základě znaleckých posudků, a její souhrnná hodnota činí 830 410 000,- Kč. Tato částka tak činí základní kapitál společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., jež je dceřinou společností Emitenta.

Důvodem založení nové společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., do které byly vloženy obchodní podíly společností, které provozují nebo budou provozovat hotelová zařízení, je možná příprava na vstup na trh cenných papírů START, případně zajištění v budoucnu vydávaných dluhopisů akcemi této společnosti.

Ocenění těchto obchodních podílů provedla společnost ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ: 25577298, se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, přičemž ocenění pro ocenění vlastního kapitálu/jmění vkládaných společností byla použita metoda substanční založená na bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění, a to v podobě cen obvyklých v místě a čase. Znalecké posudky jsou přístupné na internetových stránkách Emitenta v sekci "Informace" na adrese: <https://www.e-finance.eu/dluhopisy>.

Obchodní podíl společnosti eFi Palace, s.r.o. byl znaleckým posudkem oceněn na 383.058.000,- Kč, přičemž hlavním aktivem společnosti je ubytovací zařízení eFi Hotel, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno. Obchodní podíl společnosti e-Finance EU, a.s. byl znaleckým posudkem oceněn na 314.778.000,- Kč, přičemž hlavním aktivem společnosti je ubytovací zařízení EFI SPA Hotel, náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno. Obchodní podíl společnosti e-Finance Jihlava a.s. byl znaleckým posudkem oceněn na 111.421.000,- Kč s tím, že hlavním aktivem společnosti je multifunkční objekt EFI Obchodní galerie, Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava. Obchodní podíl společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. byl znaleckým posudkem oceněn na 21.153.000,- Kč, přičemž hlavním aktivem jsou pozemky parc. č. 788 a 789 v k.ú. Zábrdovice, Brno-město s vydaným pravomocným povolením na stavbu přístavby a nástavby hotelu.

Základní údaje o společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

IČO: 19480539

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 27. června 2023

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hotels & Properties		
Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	-	0
Finanční výnosy	-	0
Provozní náklady	-	154
Finanční náklady	-	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-	-154
Aktiva	-	830.411
Vlastní kapitál	-	830.256
Cizí zdroje	-	146

eFi Sport Centrum, s.r.o.

Společnost eFi Sport Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Základní údaje o společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.

IČO: 064 71 366

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 26. září 2017

Nemovitosti společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.:

Společnost v roce 2020 nabyla do svého vlastnictví budovu v Hodoníně u Kunštátu na pozemku parc. č. st. 11/2 s vydaným pravomocným stavebním povolením na vybudování patnácti bytů a společenské místnosti. Součástí akvizice byl rovněž areál o rozloze cca 35 000 m² s rybníkem, hřištěm na tenis, volejbal, nohejbal a velké fotbalové hřiště. Bylo vydáno

územní rozhodnutí na výstavbu druhého rybníka s kombinovanou funkcí chovného a rekreačního rybníka. Společnost dále v roce 2022 nabyla do svého vlastnictví objekt motorestu a přilehlé pozemky, které přímo navazují na doposud vlastněné pozemky, a vytváří tak velký areál, který bude sloužit k rekreačním účelům.

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	21	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	503	347
Finanční náklady	1	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-483	-348
Aktiva	11.231	11.918
Vlastní kapitál	-802	-1150
Cizí zdroje	12.033	13.068

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Přehled ekonomických ukazatelů společností v rámci Skupiny e-Finance, a.s.:

Společnost	Výše vlastního kapitálu e-Finance, a.s. k 31.12.2023 (tis. Kč)	Výše vlastního kapitálu dceřiných společností k 31.12.2023 (tis. Kč)	Výše vlastního kapitálu dcer EFI Hotels & Properties k 31.12.2023 (tis. Kč)	EBIDTA ¹		Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2023 (tis. Kč)
				EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2022 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací)	EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2023 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací)	
Koncernová společnost:						
e-Finance, a.s.	560 917			23 379	12 947	-21 024
Dceřiné společnosti e-Finance, a.s.:						
Czech Property Fund, s.r.o.		33 661		5 771	6 090	1 525
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.		3 070		1 257	1 075	-1 301
e-Finance CZ, a.s.		2 506		12 103	34 790	100
EFI Hostinec, s.r.o.		-13		-1	-1	-2
eFi Břeclav, s.r.o.		-1 552		-86	-354	-1 098
EFI Byty, s.r.o.		-3 448		-291	1 334	-4 318
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.		-14 069		-1 864	-645	-1 553
e-Finance Reality, s.r.o.		-27 700		-820	-669	-3 142
e-Finance Developer, s.r.o.		-30 992		3 500	1 135	-1 935

Konzern EFI Hotels & Properties, a.s.	Dceřiná společnost e-Finance, a.s. tvořící samostatný koncern:					
	EFI Hotels & Properties, a.s.	830 256		společnost neexistovala	-154	-154
	Dceřinné společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.:					
	e-Finance EU, a.s.		198 863	9 848	14 804	-1 788
	eFi Palace, s.r.o.		40 532	14 115	14 943	595
	e-Finance Jihlava, a.s.		22 877	4 517	6 436	270
	eFi Palace Resort, s.r.o.		-4 754	239	101	-1 080

⁷Finanční ukazatele koncernových společností: Výše vlastního kapitálu, EBITDA a Účetní hospodářský výsledek

⁷ EBITDA je zkratka pro "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization," což se do češtiny překládá jako "zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací." Tento finanční ukazatel se používá k měření výkonnosti společnosti na operativní úrovni, protože eliminuje vlivy financování (úroky), daňového prostředí a odpisů aktiv (v případě společností ve skupině e-Finance, a.s. zejména účetní odpisy dlouhodobého majetku, zejména nemovitostí), což umožňuje srovnatelnější pohled na provozní efektivitu mezi různými společnostmi nebo sektory. EBITDA je vypočtena z Výkazu zisků a ztrát následovně: EBITDA = **Výsledek hospodaření před zdaněním + J. Nákladové úroky a podobné náklady + E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Výkazy zisků a ztrát všech společností ve skupině jsou dostupné ve veřejné sbírce listin na portálu justice.cz.

Oddíl D. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.

Informace o trendech nabídky a poptávky po nemovitostech jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu B, odst. 1 tohoto prospektu.

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.

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za leden až září 2024 dosáhl 152 mld. Kč a v nominálním vyjádření převýšil produkci z let 2016–2019. V reálném vyjádření se hypoteční trh stále nacházel zhruba na 75 % produkce. To potvrzují i počty nově sjednaných hypotečních úvěrů, které i přes srpnový nárůst zůstaly pod průměrem z let 2016–2019. Hypoteční trh se tak odrazil ode dna a zotavuje se, ačkoliv prozatím reálně zcela nedosáhl na hodnoty odpovídající dlouhodobému průměru. Deaktivace úvěrových ukazatelů DSTI a DTI v roce 2023, resp. 2024 se do nově poskytnutých úvěrů promítla primárně změnou charakteristik poskytovaných úvěrů. Na celkový objem nově poskytnutých úvěrů měla malý vliv. Dle odhadů ČNB činil dodatečně poskytnutý objem úvěrů od druhé poloviny roku 2023 do srpna 2024 související s deaktivací úvěrových ukazatelů zhruba 11 mld. Kč, resp. 3,3 tisíc úvěrů. V souladu s vývojem hypotečních úvěrů rostl i podíl převodů bytů a rodinných domů financovaných hypotečním úvěrem, dynamičtější je přitom vývoj v Praze než ve zbytku republiky.

Průměrná výše nových hypotečních úvěrů se za červenec a srpen 2024 meziročně zvýšila o více než 23 % a dosáhla 3,8 mil. Kč, na mediánu 3,1 mil. Kč. Nárůst byl tažen nejen vyšší dynamikou cen nemovitostí, než očekávala jarní prognóza ČNB, ale také vyšším podílem úvěrových transakcí realizovaných v Praze. Ten se meziročně zvýšil zhruba o 3 p. b. na 16 %. Průměrná výše úvěrů se zástavou v Praze dosáhla v první polovině roku 2024 5,4 mil. Kč a v červenci a srpnu dokonce 5,9 mil. Kč. Průměrná výše úvěrů se zástavou mimo Prahu činila ve stejném období 3,4 mil. Kč, na mediánu 2,9 mil. Kč. V souladu s růstem průměrné výše úvěrů rostly i hodnoty zástav. Průměrná hodnota ukazatele LTV se tudíž v prvních 8 měsících roku 2024 nezměnila a zůstala na 66 %.

Růst průměrné výše úvěru převýšil v dosavadním průběhu roku 2024 růst čistých příjmů žadatelů o úvěr, čímž došlo k nárůstu průměrné hodnoty DTI z 5 čistých ročních příjmů v 1. čtvrtletí 2024 na 5,2 čistého ročního příjmu za červenec a srpen 2024. Stejně tak vedla výše úvěru k nárůstu průměrné výše ukazatele DSTI (z 37,7 % na 38,1 %), i s ohledem pouze na mírný pokles úrokových sazeb. I nadále platí, že si hypoteční úvěry pořizují převážně vysokopříjmoví žadatelé. O tom vypovídá průměrná výše čistých příjmů žadatelů, která v červenci a srpnu dosáhla necelých 91 tis. Kč (na mediánu 71,5 tis. Kč), přičemž u úvěrů se zástavou v Praze byla v průměru 138 tis. Kč a mimo Prahu 76 tis. Kč. Vzrostl rovněž zůstatek čistých příjmů po odečtení splátek z dluhu. Ten průměrně překročil 56 tis. Kč a na mediánu činil 43 tis. Kč. V reálném vyjádření neboli při očištění o vliv inflace průměrný zůstatek čistých příjmů od roku 2021 zůstává více méně na konstantní úrovni.

Za červenec a srpen 2024 překročil podíl poskytnutých hypotečních úvěrů s DSTI nad 40 % hranici 57 % a dosáhl tak nejvyšších hodnot od roku 2018. I přesto se 12měsíční objem poskytnutých čistých nových hypotečních úvěrů s DSTI nad 40 % nacházel zhruba na 65 % vrcholu z roku 2021. Rozklad úvěrů v pásmu s DSTI nad 40% ukazuje, že nárůst podílu byl tažen především úvěry s DSTI nad 50 %. Těch bylo za červenec a srpen 2024 poskytnuto okolo 9 mld. Kč, tj. necelých 22 % celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Tyto úvěry si pořizovaly převážně vysokopříjmové domácnosti s průměrným čistým měsíčním příjmem 105 tis. Kč a s průměrnou hodnotou ukazatele DTI na úrovni 7,6 čistého ročního příjmu. Nad hranicí 60 % DSTI se hypoteční úvěry poskytovaly jen výjimečně a celkový objem za červenec a srpen 2024 se rovnal 1,1 mld. Kč (2,6 % celkového objemu).

U DTI stále platí, že vysoké úrokové sazby tlumí přílišné zadlužování domácností. Podíl úvěrů s DTI nad 8 čistými ročními příjmy dosáhl za červenec a srpen 2024 4,7 mld. Kč, což je hluboko pod vrcholem z let 2020–2021, stejně jako objem za posledních 12 měsíců (necelých 18 mld. Kč). Mírně však narostl podíl úvěrů s DTI nad 9 čistými ročními příjmy, který za červenec a srpen 2024 překročil 4 % celkové produkce a přiblížil se 1,8 mld. Kč. I tyto úvěry byly poskytnuty převážně vysokopříjmovým domácnostem s čistým měsíčním příjmem v průměru okolo 111 tis. Kč.

Podíl objemu úvěrů s LTV nad 80 % v červenci a srpnu 2024 klesl na 17 %. Většina z těchto úvěrů (15 %) byla poskytnuta žadatelům mladším 36 let pořizujícím si vlastní bydlení. Současně převážnou většinu úvěrů s LTV nad 80 % tvořily úvěry s LTV ve výši 90 % (5,2 mld. Kč). Nad hranicí LTV 90 % se úvěry až na několik výjimek neposkytovaly (51 mil. Kč za červenec a srpen 2024). Podíl úvěrů ve výjimce v souhrnu za všechny poskytovatele hypotečních úvěrů nepřesáhnul v roce 2024 hladinu 2 %. Objemovou výjimku tvořili převážně žadatelé ve věku 36 a více let či žadatelé pořizující si úvěr za jiným účelem než k vlastnímu bydlení. Z dat o hypotečních úvěrech není patrné, že by se výše akontace u hypotečních úvěrů hradila ve zvýšené míře prostřednictvím nezajištěných spotřebitelských úvěrů (úvěrů na spotřebu). Podíl žadatelů o hypoteční úvěr s existujícím nezajištěným spotřebitelským úvěrem k datu poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2024 klesl z 21 % pozorovaných koncem roku 2023 na 19 % v srpnu 2024.⁸

c) trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech.

V první polovině roku 2024 bylo možné v sektoru komerčních nemovitostí pozorovat viditelný obrát v investičním sentimentu. Ceny komerčních nemovitostí ve druhém čtvrtletí 2024 již na mezičtvrtletní bázi dále neklesaly a zájem domácích investorů o nové nákupy rostl. V souladu s tím se požadované výnosy z komerčních nemovitostí v první polovině roku 2024 přestaly zvyšovat, přičemž hlavním scénářem tržních účastníků pro nejbližší čtvrtletí je jejich stagnace a následný mírný pokles. Celkově se tak segment komerčních nemovitostí prozatím dokázal vyrovnat s obdobím zvýšené inflace bez větších otřesů, k čemuž mimo jiné přispívají i jeho strukturální charakteristiky, jako je relativní mělkost trhu a absence velkého počtu regionálních center, které za nepříznivých ekonomických podmínek obvykle přispívají ke zvýšené volatilitě na trhu.

Transakční aktivita po útlumu od druhé poloviny roku 2022 začala pomalu oživovat, ačkoliv její úroveň se stále nacházejí znatelně pod předpandemickými hodnotami. Vedle transakční aktivity oživuje i ta stavební – po více než dvou letech byly opět zahájeny nové kancelářské projekty a práce na některých průmyslových či skladovacích prostorech. Zhruba třetina průmyslových ploch je nyní stavěna bez předem nasmlouvaného nájemce s předpokladem, že budou bez problému pronajaty později, což se zatím potvrzuje. Byť se může tento předpoklad jevit vzhledem ke zhoršujícím se ekonomickým výhledům jako poměrně optimistický, třetinový podíl představuje v historickém srovnání jednu z nejnižších hodnot.

Míra neobsazenosti vykazovala i přes nedávné napětí na trhu relativní stabilitu a zůstávala ve všech segmentech na nízkých úrovních, což bylo možné pozorovat i v první polovině roku 2024. Drobný nárůst měř neobsazenosti v dosavadním průběhu roku by měl mít pouze přechodný charakter, neboť souvisí s vyšším objemem nově uvedených ploch na trh, které bezprostředně po uvedení vždy mají nižší obsazenost. Vedle měř neobsazenosti v první polovině roku 2024 obecně stagnovala také výše nájmu. Jistou výjimku představoval pouze segment kancelářských budov, kde došlo v prostředí pokračujícího návratu zaměstnanců do kanceláří u nájmu k částečnému nárůstu.⁹

⁸ Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-podzim-2024-00002/>.

⁹ Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-podzim-2024-00002/>.

V současnosti Emitent nečelí snížené poptávce po nájmu komerčních prostor. Zejména v rámci multifunkčního objektu v Jihlavě, který vlastní společnost e-Finance Jihlava, a.s., a který je svou kapacitou v rámci skupiny nejvýznamnější, nedošlo k poklesu obsazenosti komerčních prostor.

d) trend vývoje ve stavebnictví

Informace o vývoji ve stavebnictví jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu B, odst. 1 tohoto prospektu.

e) trend vývoje v segmentu poskytování služeb ubytování, stravování a pohostinství

Informace o vývoji v segmentu poskytování ubytování, stravování a pohostinství jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu B, odst. 1 tohoto prospektu.

Emitent prohlašuje, že si není vědom jakékoli významné negativní změny vyhlídek od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Oddíl E. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

Kapitola V. - Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, jeho případných dodatcích, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Níže uvedená rizika jsou v rámci této kapitoly řazena podle jejich významnosti v rámci jednotlivých kategorií.

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině
2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství
3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení
4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování
5. Riziko realizace zajištění financování
6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnutí společností ve Skupině
7. Riziko konkurence
8. Riziko ztráty klíčových osob
9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí
10. Riziko společnosti s krátkou historií
11. Riziko související s umístěním nemovitosti
12. Riziko pohybu cen nemovitostí
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

Emitent dále identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k vydávaným Dluhopisům:

1. Riziko nesplacení
2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů
3. Riziko likvidity
4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky
5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů
6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen
7. Úrokové riziko
8. Riziko inflace
9. Riziko předčasného splacení
10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent několik zápůjček společností ve Skupině. Konkrétní struktura a výše zápůjček je uvedena v kap. IV oddílu A čl. 1 písm. b) tohoto prospektu.

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména rizika vztahující se k investicím do nemovitostí, zejména riziko nezískání veřejnoprávních povolení, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí, riziko související s umístěním nemovitosti a riziko pohybu cen nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu vykazuje mírné propady v poptávce po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Ubytovací zařízení společnosti eFi Palace, s.r.o. vykazovalo v roce 2022 průměrnou obsazenost 75,4%, v roce 2023 vykazovalo obsazenost 67,9% a v roce 2024 vykazovalo obsazenost 66,4%.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a EFI Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2022, 2023 a 2024:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2022	Tržby za služby 1. pol. roku 2023	Tržby za služby 1. pol. roku 2024
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	507 tisíc Kč	22 tisíc Kč*	2 417 tisíc Kč*
eFi Palace, s.r.o.	14.468 tisíc Kč	19.132 tisíc Kč	16 826 tisíc Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	1.218 tis. Kč	1.007 tis. Kč	960 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	13.244 tis. Kč	14.208 tis. Kč	15.199 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	-	1.147 tis. Kč	1.456 tis. Kč

* Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. vykazovala v prvním pololetí roku 2023 výrazně nižší tržby než v 1. pololetí roku 2022. Důvodem je spuštění ubytovacích služeb až od 1.7.2023, jelikož v areálu probíhaly stavební práce na předzámčí a hájence, které byly dokončeny až 30.6.2023, a které neumožňovaly poskytovat ubytovací služby. V první pololetí roku 2024 je již patrné opětovně výrazné navýšení tržeb.

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. došlo v prvním pololetí 2024 k mírnému poklesu tržeb, a to z důvodu prodeje apartmánu, který tudíž není dále pronajímán.

Výše vlastního kapitálu, EBIDTA a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2023:

Společnost	Výše vlastního kapitálu e-Finance, a.s. k 31.12.2023 (tis. Kč)	Výše vlastního kapitálu dceřiných společností k 31.12.2023 (tis. Kč)	Výše vlastního kapitálu dceřiných společností k 31.12.2023 (tis. Kč)	EBIDTA ¹		Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2023 (tis. Kč)
				EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2022 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací)	EBIDTA (tis. Kč) k 31.12.2023 (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací)	
Koncernová společnost:						
e-Finance, a.s.	560 917			23 379	12 947	-21 024
Dceřiné společnosti e-Finance, a.s.:						
Czech Property Fund, s.r.o.		33 661		5 771	6 090	1 525
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.		3 070		1 257	1 075	-1 301
e-Finance CZ, a.s.		2 506		12 103	34 790	100
EFi Hostinec, s.r.o.		-13		-1	-1	-2
eFi Břeclav, s.r.o.		-1 552		-86	-354	-1 098
EFi Byty, s.r.o.		-3 448		-291	1 334	-4 318
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.		-14 069		-1 864	-645	-1 553
e-Finance Reality, s.r.o.		-27 700		-820	-669	-3 142
e-Finance Developer, s.r.o.		-30 992		3 500	1 135	-1 935

Koncern EFI Hotels & Properties, a.s.	Dceřiná společnost e-Finance, a.s. tvořící samostatný koncern:					
	EFI Hotels & Properties, a.s.	830 256		společnost neexistovala	-154	-154
	Dceřinné společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.:					
	e-Finance EU, a.s.		198 863	9 848	14 804	-1 788
	eFi Palace, s.r.o.		40 532	14 115	14 943	595
	e-Finance Jihlava, a.s.		22 877	4 517	6 436	270
	eFi Palace Resort, s.r.o.		-4 754	239	101	-1 080

¹⁰Finanční ukazatele koncernových společností: Výše vlastního kapitálu, EBITDA a Účetní hospodářský výsledek

¹⁰ EBITDA je zkratka pro "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization," což se do češtiny překládá jako "zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací." Tento finanční ukazatel se používá k měření výkonnosti společnosti na operativní úrovni, protože eliminuje vlivy financování (úroky), daňového prostředí a odpisů aktiv (v případě společností ve skupině e-Finance, a.s. zejména účetní odpisy dlouhodobého majetku, zejména nemovitostí), což umožňuje srovnatelnější pohled na provozní efektivitu mezi různými společnostmi nebo sektory. EBITDA je vypočtena z Výkazu zisků a ztrát následovně: EBITDA = **Výsledek hospodaření před zdaněním + J. Nákladové úroky a podobné náklady + E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Výkazy zisků a ztrát všech společností ve skupině jsou dostupné ve veřejné sbírce listin na portálu justice.cz.

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2023:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31.12.2023	Krátkodobá aktiva k 31.12.2023	Cizí zdroje k 31.12.2023
e-Finance, a.s.	122.854 tis. Kč	59. 543 tis. Kč	523.814 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	2.281 tis. Kč	7.631 tis. Kč	35.743 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	37.196 tis. Kč	87.656 tis. Kč	73.567 tis. Kč
e-Finance Develop- er, s.r.o.	10.145 tis. Kč	25.695 tis. Kč	56.632 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	17.873 tis. Kč	5.152 tis. Kč	184.231tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	23.456 tis. Kč	12.312 tis. Kč	158.352 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	145 tis. Kč	124 tis. Kč	13.263 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	12.368 tis. Kč	1.273 tis. Kč	28.841 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	41.396 tis. Kč	2.420 tis. Kč	271.971 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	1.534 tis. Kč	1.449 tis. Kč	58.376 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	4.991 tis. Kč	3.235 tis. Kč	19.346 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	270.641 tis. Kč	70.354 tis. Kč	565.041 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	9.437 tis. Kč	1.161 tis. Kč	77.967 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	0 tis. Kč	0 tis. Kč	13 tis. Kč
EFI Hotels & Pro- perties, a.s.	146 tis. Kč	1 tis. Kč	146 tis. Kč
eFi Sport Cen- trum, s.r.o.	160 tis. Kč	131 tis. Kč	13.068 tis. Kč

Pozn. U Emitenta tvořili k 31.12.2024 krátkodobé závazky částku 9.858 tis. Kč, krátkodobá aktiva částku 165.357 tis. Kč a Cizí zdroje částku 959.108 tis. Kč.

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 4 odst. 2 písm. a) a „Přehled podnikání“ kap. 4 odst. 3 písm. a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství

Riziko spočívá ve výpadku poptávky po ubytovacích a kongresových službách a službách v pohostinství, které poskytují Emitentem financované Projektové společnosti a další společnosti ve Skupině, a to jak v důsledku dlouhodobého vývoje ekonomiky nebo v důsledku jiných vlivů, daných zejména vyšší mocí, které mohou zapříčinit omezení v provozování těchto činností, a na to navazující výpadky v tržbách Emitentem financovaných Projektových společností a dalších společností ve Skupině z těchto činností. Tyto výpadky mohou v kombinaci s povinnostmi hradit běžné provozní výdaje zapříčinit nedostatek likvidních prostředků k úhradě dluhů

z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména Dceřiné společnosti: eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.) čelily v předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v rámci svého ubytovacího zařízení v roce 2022 průměrnou obsazenost 75,4 %, v roce 2023 zařízení vykazovalo obsazenost 67,9 % a v roce 2024 vykazovalo obsazenost 66,4 %.

Společnost e-Finance EU, a.s se zabývá převážně správou vlastního majetku, přičemž v současnosti je na jím vlastněném pozemku v Brně provozován objekt hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a eFi Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2022, 2023 a 2024 viz odst. 1 kap. V.1.

3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou společnostem ve Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto riziko více relevantní, a to zejména s ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice. Konkrétní stavební projekty, u kterých je toto riziko relevantní, jsou výstavba dvou bytových domů v Břeclavi a nástavby multifunkčního objektu v Jihlavě, kde doposud nebyla vydána pravomocná povolení k výstavbě.

4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za pro ni přijatelných podmínek. Nemožnost získat potřebné financování pro plánovaný development společností ve Skupině může vést k nutnosti financovat ji za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k vyšší úrokové sazbě), případně development kvůli nedostatku vlastních a externích finančních zdrojů vůbec nerealizovat. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

5. Riziko realizace zajištění financování

Emitent nevylučuje, že v budoucnu budou spolufinancovat development projektů ve Skupině Emitenta další subjekty, např. banka, které nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známy. Lze předpokládat, že subjekt financující výstavbu příslušného projektu v budoucnu bude žádat zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem, a také k podílům v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Pokud nebudou společnosti ze Skupiny Emitenta schopny splácet toto financování, hrozí, že příslušná společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování,

případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné společnosti patřící do Skupiny Emitenta. Případná nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí může vést k významnému snížení výnosů z developmentu. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Mezi nejvýznamnější nemovitosti v rámci Skupiny Emitenta, které jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch bank, jsou eFi Palace Hotel, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, EFI SPA Hotel, náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno a eFi Obchodní galerie, Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava. Ve prospěch agenta pro zajištění z titulu závazků Emitenta z některých dluhopisů vydávaných Emitentem je zastaven zámecký areál v obci Račice-Pístovice.

6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině

Společnost e-Finance, a.s. je jediným akcionářem Emitenta. Emitent si není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze ovšem zcela vyloučit, že v budoucnu k takovým změnám může dojít. Emitent nemůže vyloučit, že některá rozhodnutí jediného akcionáře mohou ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů.

7. Riziko konkurence

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině, které podnikají na realitním trhu, mohou být v souvislosti se změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu vystaveny silnější konkurenci. Společnosti ve Skupině nemají v době vydání prospektu potíže s poptávkou po nemovitostech, přičemž i v měsících, kdy byla účinná omezující opatření Vlády ČR, se dařilo realizovat prodeje nemovitostí v obvyklých cenách.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a EFI Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2022, 2023 a 2024 viz odst. 1 kap. V.1.

8. Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta a společností ve Skupině Emitenta spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií Skupiny Emitenta. Klíčovými osobami Emitenta jsou pan Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., který je statutárním orgánem všech společností v rámci Skupiny a dále vedoucí jednotlivých oddělení, kterými jsou pan Ing. Ondřej Mišák, Ph.D. jakožto ředitel stavební divize, dále paní Marcela Novotná jakožto vedoucí účetního oddělení, Ing. Aleš Radmil jakožto vedoucí projekčního oddělení, a Mgr. Ondřej Ďuriš jakožto ředitel právního oddělení.

Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny Emitenta a její schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že Skupina Emitenta je schopna udržet a motivovat tyto osoby, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že bude ohrožen plánovaný development a následný provoz či prodej nemovitostí, o kterých mají klíčové osoby podstatné informace a řídí jejich nákup, development, jejich provoz či následný prodej. To může vést ke snížení výnosů příslušných společností ze Skupiny Emitenta, jejich schopnosti splácet své

dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného ocenění nemovitostí hrozí, že Emitentem financovaná společnost ve Skupině, která podniká v oblasti developmentu, nebude schopna prodat či pronajmout nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splácení financování poskytnutého Emitentem. To může vést na straně Emitenta ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

10. Riziko společnosti s krátkou historií

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 18.5.2020. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která spravuje množství nemovitostí a podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb. Skupina provozuje ubytovací zařízení EFI Hotel, na adrese Bratislavská 234/52, Brno, ubytovací zařízení EFI SPA Hotel na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno, ubytovací zařízení v EFI Apart Hotel v obci Lipová-lázně na Jesenicku, Ubytovací zařízení v areálu Zámku Račice na Vyškovsku, multifunkční objekt s komerčními prostory a ubytovacími jednotka EFI Obchodní galerie v Jihlavě a pronajímá bytové domy na ul. Holzova v Brně.

11. Riziko související s umístěním nemovitosti

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitentem financovaná společnost ve Skupině, která podniká v oblasti developmentu, správně neodhadne výnosový potenciál, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci této společnosti, její schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

12. Riziko pohybu cen nemovitostí

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitentem financovaných společností ve Skupině, které podnikají v oblasti developmentu, oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může mít tento pokles tržní ceny negativní vliv na hospodářský výsledek této společnosti, její schopnosti splácet své dluhy Emitentovi a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po nemovitostech. Nelze předpokládat, že by s ohledem na cenu stavebních pozemků, stavebního materiálu, cenu práce a náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí, i když se slabší pokles cen nemovitostí v důsledku poklesu poptávky vyloučit nedá, a to zejména s ohledem na současný makroekonomický vývoj.

13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

Riziko spočívá v možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, Projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Dluhopisů v případě, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů Projektovým společností a/nebo dalším společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti a možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých

opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Dalších možných střetů zájmů si Emitent není v tuto chvíli vědom. Emitent nemůže vyloučit, že střet zájmů může ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů, ovšem považuje toto riziko za malé.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti společností ve Skupině financovaných Emitentem. Pokud společnosti ve Skupině nesplní své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, mohlo by to vést ke snížení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent kromě své činnosti poskytuje a bude poskytovat zápůjčky ve Skupině. Emitent tak je závislý na splacení těchto zápůjček příslušnými dlužníky.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, se může snížit schopnost těchto společností splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Podle posledních dostupných účetních údajů k 30.11.2024 činí oběžná aktiva Emitenta 961.691 tisíc Kč a cizí zdroje Emitenta 929.495 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena pouze pohledávkami ze zápůjček poskytnutých Emitentem společnostem ve Skupině. V následujících letech bude splatná jistina dluhopisů v následující výši: v roce 2025 517.350.000,- Kč, v roce 2026 234.150.000,- Kč, v roce 2027 105.950.000,- Kč a v roce 2028 350.000,- Kč (jedná se o údaje k 30.11.2024).

Existuje riziko nesplacení závazků společnostmi ve skupině v důsledku toho, že nemusí dosahovat takových výnosů, aby tyto výnosy dostačovaly na pokrytí závazků vůči Emitentovi.

Společnosti ve skupině, které provozují hotely a pronajímají ubytovací jednotky, obchodní a komerční prostory, čelily v posledních třech letech finančním ztrátám, které byly způsobeny mimořádnou událostí, kterou byla pandemie COVID-19. Tyto okolnosti postihly většinu společností ve skupině. Ztráty byly rovněž způsobeny vysokým růstem nákladů na energie v roce 2022, které jsou pro provoz komerčních nemovitostí klíčové a u hotelů nelze tyto náklady vzhledem ke konkurenčnímu prostředí přenést v plné výši na ubytované.

Některé společnosti v rámci skupiny se nacházejí v předpokládané ztrátové situaci vzhledem k tomu, že se v současnosti angažují v procesu projektové přípravy nebo realizaci výstavby komerčních a rezidenčních nemovitostí. Až do dokončení těchto projektů nebude možné uskutečnit ekonomickou činnost s cílem generování zisku. Jedná se o právnické osoby (SPV - Special Purpose Vehicle) založené k uskutečnění konkrétního nemovitostního investičního projektu.

Tabulka: Přepokládaná realizace projektů SPV společností:

Společnost SPV v rámci skupiny e-Finance	Popis projektu SPV	Název projektu	Dokončení
eFi Palace, s.r.o.	Areál v širším centru Brna, rozkládající se na více než 3500 m ² , prošel vícefázovou rekonstrukcí a přestavbou. První etapa, dokončená v listopadu 2013, zahrnuje 53 menších bytů (1+kk a 2+kk), 6 mezonetů (2+kk a 3+kk), kancelářské a obchodní prostory, restauraci a 40 parkovacích míst, s celkovou podlahovou plochou 2874 m ² . Druhá etapa, dokončená v únoru 2015, přidala šestipodlažní dvorní křídlo s 29 byty (1+kk až 4+kk), konferenční sál a fitness/wellness prostory, s pronajimatelnou plochou 2052 m ² . Provozovány jsou jako hotel pod značkou eFi Hotel a další ubytování je určeno pro dlouhodobé pronájmy. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, která přidá další byty, garážová stání, kongresový sál a kanceláře.	Multifunkční budova eFi Palace, Brno	V roce 2013 dokončena první etapa, v roce 2015 druhá etapa. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, viz. řádek níže eFi Palace Resort, s.r.o. s předpokládaným dokončením v roce 2030. Jedná se společný projekt se společností eFi Palace Resort, s.r.o., jelikož přístavba a nástavba bude umístěna na pozemcích obou společností, které jsou zároveň společně stavebníky tohoto stavebního záměru. V roce 2029 bude zahájen prodej 59 ubytovacích jednotek z první etapy.
eFi Palace Resort, s.r.o.	Multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně, Zábrdovice, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupatražní nástavbu nad stávajícím hotelem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydáno v březnu 2018 a stavební povolení z jara 2019. Přístavba, která bude napojena na existující strukturu hotelu, poskytne prostor pro kongresové a wellness zařízení a dlouhodobé pronájmy bytů. Komplex nabídne třípodlažní kryté parkování, hotelové lobby, kanceláře, byty a 52 ubytovacích jednotek v podlažích 3 až 7, s vrcholnými patry obsahujícími byty a konferenční prostory.	Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, Brno	Viz. řádek výše eFi Palace, s.r.o.
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	Renesanční zámecký komplex, situovaný v lesoparku o rozloze 5,5 ha mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem, prochází přestavbou ve třech etapách, první dvě etapy byly dokončeny a jsou již v provozu. V roce 2020 bylo vydáno stavební povolení na přeměnu zámku na výstavní prostory, školící středisko a wellness hotel, Celkem vznikne 40 apartmánů, několik kongresových sálů, reprezentativní prostory, prostory wellness v Podzámčí a hlavní budově zámku. Zámek nabízí prohlídky a od roku 2023 ubytování, restauraci, konferenční sály a wellness v Podzámčí a Předzámčí.	Zámek Račice	První etapa (Podzámčí) byla dokončena v roce 20213, druhá etapa (Předzámčí) byla dokončena v roce 2024. Třetí etapa (hlavní zámecká budova a okolí) bude dokončena v roce 2027
e-Finance Jihlava, a.s.	Budova v centrální lokalitě na Žižkově ulici v Jihlavě prošla zásadní rekonstrukcí. Tato pětipodlažní komerční budova s výtahem je z 95 % pronajata. V prvním a druhém nadzemním podlaží se nachází obchodní galerie s 22 obchodními jednotkami. Třetí a čtvrté podlaží nabízí kancelářské prostory a byty, zatímco v suterénu jsou garáže a sklady.	Multifunkční budova eFi Obchodní Galerie, Jihlava	Dokončeno v roce 2017
	Rekonstrukce a vybudování nových obchodních prostor (8 obchodních jednotek) v 1.NP budovy.		Dokončeno v roce 2023
	Nástavba 11 bytových jednotek.		Předpokládané dokončení v roce 2027
	Výstavba podzemního parkoviště v 1PP, 22 parkovacích stání a skladové prostory		Předpokládané dokončení v roce 2026

EFI Byty, s.r.o.	Dokončený developerský projekt v Líšni na ulici Holzova. Jedná se o 9 bytových jednotek, 7 garáží, 4 parkovací stání. V současnosti jsou byty pronajímány dlouhodobým i krátkodobým nájemcům.	Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Dokončeno v roce 2021. V roce 2026 bude zahájen prodej bytových jednotek a garáží.
e-Finance, a.s.	Byty v rodinném domě a pozemky, Bílovice nad Svitavou, Brno-venkov. Byty jsou pronajímány dlouhodobým nájemcům. Na pozemku probíhá výstavba zahradního domu s obytnými místnostmi.	Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov, luxusní vila dům se třemi byty.	Dokončeno v roce 2020. V roce 2024 byla dokončena stavba zahradního domu. V roce 2025 bude zahájen prodej bytů a zahradního domu.
Czech Property Fund, s.r.o.	Stavební a budoucí stavební pozemky, sítě a komunikace v obci Tučapy (cca 20 km od Brna) o celkové výměře cca 22 tis. m2.	Pozemky, komunikace a sítě pro výstavbu Rodinných domů a FVE obci Tučapy	Probíhá příprava na vybudování sadu s FVE Předpokládané dokončení v roce 2028. Stavební pozemek je nabídnut k prodeji.
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	Budova určené k bydlení o čtrnácti bytech 2+1, a jednom bytu 2+kk. Byty jsou pronajímány k rekreaci či dlouhodobému bydlení.	eFi Aparthotel Ia. etapa	Aktuálně probíhá prodej jednotek.
	Pozemky a projekt pro výstavbu 15ti bytů. V roce 2024 bylo vydáno pravomocné stavební povolení. V současnosti probíhá výběr dodavatele stavby. PO dostavbě se bude jednat o identickou budovu z I. Etapy.	eFi Aparthotel Ib. etapa	Předpokládané dokončení v roce 2027.
	Pozemky a projekt pro výstavbu wellness central, kongresu a rekreačních apartmánů s vydaným stavebním povolením. Předpokládáme změnu stavebního povolení na výstavbu lázeňských bytů.	eFi Aparthotel II. etapa	Předpokládané dokončení v roce 2030.
eFi Břeclav, s.r.o.	Jedná se o pozemky určené k zástavbě dvěma bytovými domy s celkovým počtem 39 bytů. V současnosti probíhá stavební řízení na vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení.	Bytové domy v Břeclavi, výstavba 39 bytů.	Předpokládané dokončení v roce 2028.
e-Finance Reality, s.r.o.	Novostavba tří řadových rodinných domů na ulici Brněnská v Omicích. Stávající rodinný dům na pozemku bude demolován. Rodinné domy jsou s jednou bytovou jednotkou, nepodsklepené, se dvěma nadzemními podlažními, zastřešené sedlovou střechou s různými sklony. Rodinný dům SO01 je o zastavěné ploše 102,17 m2, rodinný dům SO02 je o zastavěné ploše 109,1 m2 a rodinný dům SO03 je o zastavěné ploše 143,1 m2. Hřebeny střech budou ve výškové úrovni +8,97 m nad podlahou 1. NP. Součástí záměru jsou zpevněné plochy, terasy, přípojky vodovodu, kanalizace, plynu a NN a oplocení. Záměr bude napojený sjezdy na stávající komunikaci.	Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů	Předpokládané dokončení v roce 2027.
	Jedná se o bytový dům na ulici Vančurova v obci Jeseník o osmi bytech 2+1 o průměrné výměře 60 m2. V současnosti probíhá pořizování projektu za účelem rekonstrukce těchto bytových jednotek a výstavby dvou půdních jednotek. Po dokončení rekonstrukce, které je plánováno v roce 2026 budou byty nabídnuty k prodeji nebo do pronájmu.	Bytový dům Jeseník	Předpokládané dokončení v roce 2026.

Společnosti ve skupině disponují strategií pro splnění svých závazků vůči Emitentovi. Strategie je založena na využití aktiv, kterými společnosti disponují. Jedná se především o nemovitosti a obchodní podíly ve společnostech, které rovněž vlastní nemovitosti. Jedná se o nemovitosti stavebně dokončené nebo v určitém stupni projektové či stavební rozpracovanosti.

Stavebně dokončené nemovitosti se využívají k provozu hotelů, nebo jejich prostory jsou pronajímány k bydlení či komerčnímu využití.

Nemovitosti, které se nachází v určitém stupni projektové či stavební rozpracovanosti budou po jejich dokončení sloužit podobným účelům jako již dokončené projekty. Očekává se, že tyto nemovitosti začnou po jejich dokončení generovat dostatečné příjmy na splácení závazků vůči Emitentovi.

Společnosti ve skupině plánují splácení svých závazků také z výnosů plynoucích z prodeje částí jimi vlastněných nemovitostí (bytové a nebytové jednotky) a z prodeje částí obchodních podílů v jimi vlastněných společnostech.

Společnosti ve skupině také plánují refinancovat projekty, které jsou ve výstavbě po jejich dokončení bankovními úvěry.

Je třeba zdůraznit, že realizace těchto strategií závisí na řadě faktorů, včetně úspěšnosti prodeje jednotlivých nemovitostí a podílů, tržních podmínek a dalších rizik.

3. 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.

4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů. K datu vyhotovení prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta 977 650 000,- Kč.

6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen

U Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou, u kterých je úroková sazba navázána na index spotřebitelských cen (inflaci), existuje riziko, že v případě poklesu indexu spotřebitelských cen může být výnos nulový.

7. Úrokové riziko

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

8. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku. V roce 2022 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 15,1 %. V roce 2023 dosáhla inflace hodnoty 10,7 %.¹¹ Cenová hladina v prosinci 2024 meziročně vzrostla o 3 % a nachází se tak na horní hranici tolerančního pásma 2 % cíle ČNB.¹²

9. Riziko předčasného splacení

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude Vlastník dluhopisů takové Emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že výnosy plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů

S dluhopisy je spojeno právo vlastníka Dluhopisu požádat o vykoupení Dluhopisu Emitentem i přede dnem splatnosti s tím, že o koupi Dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena, nicméně vlastníka dluhopisu může požádat o výkup pouze na konci aktuálního výnosového období s tím, že je povinen požádat o výkup nejpozději tři měsíce před koncem daného výnosového období. Emitent upozorňuje na riziko, že v případě velkého množství žádostí o výkup Dluhopisů může nastat situace, že Emitent nebude v daném čase disponovat takovým objemem prostředků, aby byl schopen tyto žádosti uspokojit.

¹¹ Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v únoru 2024, únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-lednu-2024-prudce-poklesla-a-vratila-se-k-2-cili/>.

¹² Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v prosinci 2024, leden 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-prosinci-2024-vzrostla-na-3-/>.

Kapitola VI. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ

a) Náležitosti dluhopisu:

- a. Emitent: e-Finance CZ, a.s, IČ: 09166858, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
- b. Název dluhopisu: [bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
- c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů [ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
Jiný údaj identifikující dluhopis: [bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
- d. Jmenovitá hodnota: [bude určena v doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
- e. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit 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.
- f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou: [bude určen pevnou roční procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]

2) Výnos dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou: Pohyblivá úroková sazba za rok (p.a.) (VIR) je vypočítána jako součet pevné úrokové sazby (FIR) ve výši uvedené v doplňku dluhopisového programu a procentní změny bazického indexu spotřebitelských cen zveřejňované Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu (CPI_A), proti bazickému indexu spotřebitelských cen zveřejňovanému Českým statistickým úřadem za stejný měsíc roku předchozího (CPI_B). Takto stanovený úrokový výnos se zaokrouhluje na dvě desetinná místa. Minimální úrokový výnos v každém výnosovém období činí 0 %. V případě, že Česká republika v budoucnu pověří zveřejněním indexů spotřebitelských cen jiný úřad, bude VIR nadále počítána z bazických Indexů spotřebitelských cen zveřejňovaných tímto úřadem. V případě, že v budoucnu dojde k nahrazení ukazatele měření změny spotřebitelských cen, tzn. indexu spotřebitelských cen jiným ukazatelem, bude emitent používat ukazatel, který jej nehradí, a který bude oficiálně používán Českou republikou. Pokud nebudou aktuální hodnoty indexů spotřebitelských cen uveřejněny, budou použity poslední uveřejněné hodnoty indexů spotřebitelských cen. Minimální hodnota VIR nikdy neklesne pod 0%, a to ani v případě poklesu indexu spotřebitelských cen. Výše uvedený podkladový nástroj (index spotřebitelských cen) pro stanovení pohyblivé úrokové sazby je bezplatně přístupný v elektronické podobě na internetových stránkách Českého statistického úřadu: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31779>.

Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:

$$VIR = \max \left(0; FIR + \left(\frac{(CPI_A - CPI_B)}{CPI_B} \times 100 \right) \right)$$

Legenda:

Pohyblivá úroková sazba za dvanáct měsíců v %	VIR
Pevná úroková sazba	FIR
Index spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu	CPI _A
Index spotřebitelských cen za stejný měsíc roku předchozího	CPI _B
Matematická funkce Maximum, jejíž funkční hodnota představuje nejvyšší hodnotu ze všech vstupních parametrů. Funkce provádí porovnání jednotlivých parametrů a výsledkem je hodnota toho parametru, který se při porovnání se všemi ostatními jeví jako největší. Parametry jsou ve vzorci odděleny středníkem.	max

g. Datum emise: [bude určeno v *Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*]

h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho:

Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu. Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu. Všechny tyto osoby dále „Oprávněné osoby“.

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců. (dále také jen "Instrukce"). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Emitent bude zejména oprávněn požadovat plnou moc v případě zastoupení. Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.

<p>Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek splatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.</p> <p>i. Forma dluho- Listinný cenný papír na řad pisu:</p> <p>j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkov i tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách.</p> <p>k. Datum splatnosti dlu- [bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní hopisu: emisi dluhopisů]</p>
<p>b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů: Dluhopisy budou v listinné podobě na řad. Budou vydávány jako individuální dluhopisy. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena. [Údaje o počtu dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p>
<p>c) Lhůta pro upisování dluhopisů: [Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p>
<p>d) Emisní kurz: [Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p>
<p>e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu: [Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p>
<p>f) Způsob a místo upisování dluhopisu, splácení emisního kurzu a předání dluhopisů: Místem upisování dluhopisů bude sídlo Emitenta. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkov i. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkov i. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.</p>
<p>g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou nebo pohyblivou roční úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů. Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</p>

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 ročně zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s ustanovením písm. a) "Náležitosti dluhopisu", pod bod h. "Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho" společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ.

"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto společných emisních podmínek rozumí jedno období počínající datem emise a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úroková konvence pro výpočet úroku "BCK standard 30E/360", tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech.

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 výše. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

Emitent upozorňuje, že daňové předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni vyhotovení těchto společných emisních podmínek je právní úprava zdaňování výnosů z dluhopisů zakotvena v zákonu č. 586/1992 Sb. zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZDP").

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z dluhopisů zakotveno v § 8 ZDP, kde v odst. 1) písm. a) jsou jako příjem z kapitálového majetku uvedeny také úroky a jiné výnosy z držby cenných papírů, tyto příjmy jsou podle § 8 odst. 3) ZDP samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně, kterážto zvláštní sazba daně činí dle ustanovení § 36 odst. 2) ZDP 15% z úrokového příjmu z dluhopisu.

Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně.

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu e-Finance tedy tato právní úprava znamená, že z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15% z úrokového výnosu. Tuto daň odvede za vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně, a vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (dílním základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Dle ustanovení § 10 odst. 5) ZDP je pak takovým výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w) jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. x) ZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu e-Finance CZ tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě, a pokud

<p>se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak ze zisku z prodeje dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% nebo 23 % (v závislosti na výši základu daně podle § 16 ZDP) z rozdílu mezi částkou, za kterou dluhopis prodal, a částkou emisního kurzu, za který dluhopis upsal.</p> <p>Pro právnické osoby je zdanění výnosů dluhopisů stanoveno obecně tak, že předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem /§ 18 odst. 1) ZDP/ a na výnosy z dluhopisů, jakož i na výnosy z prodeje dluhopisů, se tedy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů právnických osob.</p>
<p>i) Osoby zabezpečující vydání a splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu: Vydání jakož i splacení dluhopisů a vyplacení výnosů z dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.</p>
<p>j) Promlčení práv z dluhopisu: Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto společných emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. § 629 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.</p>
<p>k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu: Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách Emitenta e-Finance, a.s. v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/. Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.</p>
<p>l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.</p>
<p>m) Rating emitenta, rating emise: Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. <i>[Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</i></p>
<p>n) Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.</p>
<p>o) Informace o výkonu dohledu a schválení prospektu Českou národní bankou: Česká národní banka vykonává v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dohled nad kapitálovým trhem. Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a nad Dluhopisy v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku dluhopisů. Prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, Česká národní banka schvaluje pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Při jeho schvalování Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a jeho schvalováním Česká národní banka negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.</p>
<p>p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu <i>[Rozhodný den bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i></p>
<p>q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu <i>[Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</i> Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta dle písmene s) těchto společných emisních podmínek je den zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněného dle písmene s) těchto společných emisních podmínek. Takto určený den nesmí předcházet datu předčasné splatnosti o více než 30 dnů ani následovat po tomto datu.</p>

r) Oddělení práva na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu Právo na vyplacení výnosu dluhopisu nebude možné od dluhopisu oddělit.
s) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí emitenta Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen tím, že Emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto společných emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách Emitenta www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/ . Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu. Oznámení o předčasném splacení dluhopisu bude zveřejněno nejdříve 30 dní před datem předčasné splatnosti. Oznámení o předčasném splacení nebude zveřejněno před tímto datem.
t) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu není možné.
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 s tím, že o koupi dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Vlastník dluhopisu může požádat o výkup pouze na konci aktuálního výnosového období s tím, že vlastník dluhopisu je povinen požádat o výkup nejpozději tři měsíce před koncem daného výnosového období. Datum splatnosti kupní ceny bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis Emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a Emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. 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 částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu.
v) Další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZoDI") stanoví vlastníkům dluhopisů a emitentovi další práva a povinnosti, jejichž stručný přehled je obsažen v tomto bodě společných emisních podmínek: Dle ustanovení § 21 odst. 1) emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje. Emitent považuje tuto změnu za změnu zásadní povahy. Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) ZoDI oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1) ZoDI. Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků. Vydal-li emitent více než jednu emisi dluhopisů, může svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených dluhopisů (dále jen „společná schůze vlastníků“). Emitent pro účely svolání a konání schůze vlastníků pořídí výpis z evidence emise předmětných dluhopisů. Probíhá-li reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku emitenta, emitent nemusí schůzi vlastníků svolat. Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává (dále jen "svolavatel"), pokud nejde o případ, kdy emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 a schůzi vlastníků svolá namísto emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník dluhopisu.

Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

Svolavatel (pokud jím není emitent) oznámí konání schůze vlastníků tímto způsobem:

a) zasláním oznámení písemně doporučenou poštou emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v písm. k) těchto emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

- a) údaje identifikující emitenta
- b) název dluhopisu, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,
- c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

Pokud se schůze vlastníků koná na návrh vlastníka dluhopisu, poskytne mu emitent potřebnou součinnost.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání schůze vlastníků, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

Průběh schůze vlastníků:

(1) Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřešili se problematika společná všem emisím, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká.

(2) Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci 1.

(3) Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se pro účely odstavců 1 a 4 nezapočítávají.

(4) Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze

vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

(6) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků (odstavec 1) ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

(1) Ve vztahu ke každé emisi dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů této emise (dále jen "společný zástupce") na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise dluhopisů mezi společným zástupcem a emitentem. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i schůze vlastníků. Se smlouvou se lze seznámit na stránkách: <https://www.e-finance.eu/dluhopisy/>.

(2) Rozhodne-li schůze vlastníků o jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce, je emitent tímto rozhodnutím vázán.

(3) Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s emisními podmínkami nebo smlouvou podle odstavce 1 vlastním jménem ve prospěch vlastníků dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se emitenta dluhopisů nebo jeho majetku.

(4) Emisní podmínky nebo rozhodnutí schůze vlastníků musí obsahovat údaje nutné k identifikaci společného zástupce vlastníků dluhopisů a jeho označení jako společného zástupce. Nezpřístupní-li emitent smlouvu podle odstavce 1, nebo alespoň její podstatnou část, investorům stejným způsobem jako emisní podmínky, musí emisní podmínky obsahovat alespoň popis práv a povinností společného zástupce.

(5) Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím vlastníků dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise dluhopisů.

(6) Smlouva podle odstavce 1 nebo emisní podmínky upraví podmínky a postup při změně v osobě společného zástupce. Dojde-li ke změně v osobě společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle odstavce 1 a emisních podmínek v plném rozsahu na nového společného zástupce.

(7) Společný zástupce oprávněn

- a) uplatňovat ve prospěch vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s dluhopisy,
- b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,
- c) činit ve prospěch vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

(8) Při výkonu oprávnění podle odstavce 7 se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje

práva spojená s dluhopisy společný zástupce, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

Veškeré rizikové faktory vztahující se k dluhopisům jsou uvedeny v Kapitole III. tohoto prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

3. Důvody nabídky

Důvody nabídky budou uvedeny konkrétně pro příslušnou emisi v konečných podmínkách nabídky.

4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

Práva spojená s dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.

K účinnosti převodu vlastnictví dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem dluhopisu; emitent zapíše změnu vlastníka do seznamu vlastníků dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. K účinnosti převodu vlastnictví dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

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.

U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky nebo prodeje vztahují, že tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná nařízení a omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují.

Práva spojená s emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v této kapitole oddílu A. „Znění společných emisních podmínek dluhopisů e-Finance“.

Upisování emise nebylo dohodnuto s žádnými subjekty, a to ani nezávazně, Emitent upisování dluhopisů zajišťuje sám prostřednictvím svých zaměstnanců. Z těchto důvodů ani nedošlo ani nedojde k uzavření žádné dohody o upisování, mimo smluv s konkrétními budoucími vlastníky dluhopisů.

S žadatelem bude uzavírána Smlouva o koupi a upsání dluhopisů, ve které bude přesně stanoven počet dluhopisů, jež ten, který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky či e-mailem,

pokud žadatel sdělí e-mailový kontakt emitentovi. S dluhopisy není možné obchodovat před oznámením přidělené částky žadatelům.

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.

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

Emitent neustanovil ani pro žádnou emisi dluhopisů v rámci tohoto dluhopisového programu neplánuje ustanovení organizace zastupující investory.

Výsledky veřejné nabídky každé emise budou zveřejněny do jednoho měsíce po ukončení veřejné nabídky na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy/>.

Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek

Níže je uveden formulář Konečných podmínek, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i zvláštní shrnutí dané Emise dluhopisů.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

Konečné podmínky

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 CZ [...].

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 ze dne [...] a jeho dodatky ze dne [...] jsou 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-information/>, 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 zvláštní shrnutí konkrétní emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta z roku 2022 v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 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“).

Zvláštní shrnutí emise dluhopisů

[...]

Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance CZ [...]

Společné emisní podmínky dluhopisového programu e-Finance CZ obsažené v kapitole IV. Základního prospektu dluhopisového programu dluhopisů e-Finance CZ, 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: [...] |
| c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN [...], FISN [...], CFI [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [...] |
| d. Jmenovitá hodnota: [...] |

f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou:

Pevný, [...% p.a.]

2) Výnos dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou:

Index spotřebitelských cen pro stanovení pohyblivé úrokové sazby je bezplatně přístupný v elektronické podobě na internetových stránkách Českého statistického úřadu: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31779>.

Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:

$$VIR = \max \left(0; FIR + \left(\frac{CPI_A - CPI_B}{CPI_B} \times 100 \right) \right)$$

Legenda:

Pohyblivá úroková sazba za dvanáct měsíců v %	VIR
Pevná úroková sazba ve výši [...]	FIR
Index spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu	CPI _A
Index spotřebitelských cen za stejný měsíc roku předchozího	CPI _B
Matematická funkce Maximum, jejíž funkční hodnota představuje nejvyšší hodnotu ze všech vstupních parametrů. Funkce provádí porovnání jednotlivých parametrů a výsledkem je hodnota toho parametru, který se při porovnání se všemi ostatními jeví jako největší. Parametry jsou ve vzorci odděleny středníkem.	max

g. Datum emise: [...]

k. Datum splatnosti dluhopisu: [...]

b) Počet a číslování dluhopisů:

Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu [...] ks o jmenovité hodnotě [...]. Každý z dluhopisů nese číselné označení od [...] do [...].

c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů:

Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od [...] do [...]. Vydávání dluhopisů zabezpečuje Emitent.

d) Emisní kurz, měna emise:

Emisní kurz dluhopisu je [...]. 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 [...].

g) Den pro výplatu výnosu dluhopisu:

Den výplaty úroku je [...]

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 [...], počínaje rokem [...].

q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu

Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].

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. Vlastník dluhopisu může požádat o výkup pouze na konci aktuálního výnosového období s tím, že vlastník dluhopisu je povinen požádat o výkup nejpozději tři měsíce před koncem daného výnosového období. Datum splatnosti kupní ceny bude [...] 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 [...] %.

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: [...]

Čistá částka výnosů: [...]

Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenesou 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 krátiť 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 [...]. Dluhopisy budou po celou dobu veřejné nabídky prodávány za emisní kurz.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu.

Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů/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 a financování podnikatelských aktivit Emitenta, jeho mateřské společnosti a sesterských 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 drže-

ných Emitentem, mateřskou společností nebo sesterskými společnostmi v obchodních korporacích, rozvoj a financování obchodních korporací v nichž Emitent, mateřská společnost nebo sesterské společnosti vlastní obchodní podíl] /

[Refinancování investic Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností 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 nebo mateřskou společností.] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování výstavby nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností.] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo jeho sesterských společností.] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování konkrétního projektu a to ...] /

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

[Emitent si je/není vědom, že očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití. Výše uvedené záměry financovat rovněž z ... ve výši ...]

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...].

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise dluhopisů nabízet tuzemským /[a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / [...]] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [...]

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.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne [...].

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 CZ, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 8388.

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - *jméno*]

Člen správní rady

Údaje uvedené výše ve vzorovém znění Konečných podmínek nabídky v hranatých závorkách představují možnost jejich uvedení nebo případně neuvedení v Konečných podmínkách nabídky pro konkrétní emisi, a na místě kde jsou uvedeny tři tečky („...“) bude doplněn konkrétní údaj specifický pro danou emisi.

Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti

Oddíl A. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Statutární orgán

Řídícím orgánem Emitenta je správní rada, které je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Správní rada má jednoho člena, který jsou volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období členů správní rady je neomezené.

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří správní radu:

Člen: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M.
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedy správní rady.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. Dozorčí rada

Dozorčí rada není zřízena.

3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů statutárního orgánu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Emitent uvádí, že jediný člen statutárního orgánu Emitenta je rovněž konečným vlastníkem celé skupiny a může tak upřednostnit zájmy skupiny před zájmy Emitenta.

Emitent prohlašuje, že členové statutárního orgánu nevykonávají vně Emitenta žádné činnosti, které by mohly vést ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi vůči Emitentovi a jejich soukromými nebo jinými povinnostmi.

Emitent prohlašuje, že členové statutárního orgánu nevykonávají vně Emitenta žádné činnosti, které by mohly být pro Emitenta významné.

Oddíl B. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2022 a končící 31.12.2023 v auditované ne-konsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, jelikož mu tuto povinnost neukládá zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2022, a 31.12.2023, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2022 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor ve své zprávě dále uvedl zdůraznění skutečnosti: Upozorňuji na

bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2023 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor ve své zprávě dále uvedl zdůraznění skutečnosti: „Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2023 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2022, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrky Emitenta za rok 2022 a 2023 tvoří Přílohu tohoto Základního prospektu. Meziroční změny aktiv a pasiv jsou dány nárůstem objemu výpůjček, které byly Emitentem poskytnuty společně v rámci Skupiny.

ROZVAHA		
(vybrané údaje)		
	k 31.12.2022	k 31.12.2023
AKTIVA CELKEM	333.007	594.584
Oběžná aktiva	333.007	588.798
Peněžní prostředky	3.328	65.098
Časové rozlišení aktiv	0	4.334
PASIVA CELKEM	333.007	594.584
Vlastní kapitál	2.406	2.506
Cizí zdroje	321.476	565.041
Závazky	321.476	565.041

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)		
	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	3.736	7.480
Osobní náklady	391	397
Ostatní provozní náklady	11	35
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-4.131	-7.634
Výnosové úroky a podobné výnosy	16.241	42.438
Nákladové úroky a podobné náklady	11.803	34.666
Ostatní finanční výnosy	0	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	4.431	7.758
Výsledek hospodaření před zdaněním	300	124
Daň z příjmů	57	24
Výsledek hospodaření po zdanění	243	100
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	243	100

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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 movité věci a soubory movitých věcí, 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.

Oddíl C. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2022, končící 31. 12. 2023 v auditované ne-konsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v Příloze a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Kapitola IX. - Údaje o akcionářích, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti

Oddíl A. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn mateřskou společností e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, která je ovládající osobou. V rámci mateřské společnosti je hlavním akcionářem pan Radkem Jakubcem, MBA, MSc, který vlastní balík akcií ve výši 89 % akcií společnosti a současně 89% podíl na hlasovacích právech společnosti, který je osobou nepřímo ovládající Emitenta. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou v listinné podobě v počtu 100 kusů o jmenovité hodnotě 20.000,- Kč. Základní kapitál Emitenta je v plné výši splacen. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Nepřímo ovládající osoba Emitenta je zároveň předsedou správní rady Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění. Vztahy kontroly nad Emitentem jsou založeny pouze výše popsaným vlastnictvím majetkové účasti. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně. Emitentovi nejsou dále známa jakákoli ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo k významným změnám finanční a obchodní situace Emitenta.

Za tyto změny lze považovat dluhopisy vydané po datu poslední auditované účetní závěrky uvedené v kapitole IV. Oddílu A odst. 1 písm. d) tohoto prospektu, a rovněž zápůjčky poskytnuté společností v rámci skupiny uvedené taktéž v kapitole IV. Oddílu A odst. 1 písm. b) tohoto prospektu.

Oddíl B. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč a je rozvržen na 100 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 20.000,- Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

2. Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 22.04.2020 notářským zápisem NZ 344/2020 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou e-Finance CZ, a.s.

Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8388 dne 18.05.2020. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 22.04.2020 a byla do obchodního rejstříku založena dne 18.05.2020.

Předmětem podnikání (činnosti) je podle stanov Emitenta výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku, pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Oddíl C. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

Emitent má v současnosti uzavřeno několik významných smluv se společností v rámci Skupiny. Konkrétně je se jedná o zápůjčky společnostem ve Skupině, jejichž struktura a výše je uvedena v kap. IV oddílu A čl. 1 písm. b) tohoto prospektu.

Oddíl D. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty, např. zakladatelské dokumenty, společenská smlouva, stanovy společnosti, auditorské zprávy, účetní závěrky a jiné historické finanční údaje Emitenta za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance CZ, a.s. na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Do zakladatelských dokumentů, účetních závěrek, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné nahlédnout také ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. 8388, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná prostřednictvím webové adresy www.e-finance.eu/sbirka-listin/.

Příloha: Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance CZ, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2022 a 31.12.2023.

Účetní závěrka za období končící 31.12.2022 včetně přílohy a auditorského výroku

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance CZ, a.s.

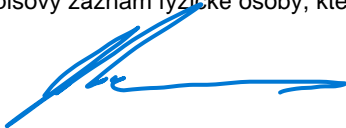
ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Rok	M	síc	I							
2022	1	2	0	9	1	6	6	8	5	8

Označení a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (.2+3+37+78)	001	333007	0	333007	83840
C.	Oběžná aktiva (.38+46+72+75)	037	333007	0	333007	83840
C.II.	Pohledávky (.47+57+68)	046	329679	0	329679	82536
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (.48 až 52)	047	328679	0	328679	82036
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	328679	0	328679	82036
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (.58 až 61)	057	1000	0	1000	500
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1000	0	1000	500
C.IV.	Peněžní prostředky (.76+77)	075	3328	0	3328	1304
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	332	0	332	6
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2996	0	2996	1298

Označení a	PASIVA b	íslo řádku c	Stav v b ěžném ú etním období 5	Stav v minulém ú etním období 6
	PASIVA CELKEM (.102+124+129+166)	101	333007	83840
A.	Vlastní kapitál (.103+107+115+118+121+122)	102	2406	2163
A.I.	Základní kapitál (.104 až 106)	103	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	2000
A.IV.	Výsledek hospoda ní minulých let (+/-) (.119 až 120)	118	163	121
A.IV.1.	Nerozd lený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	163	121
A.V.	Výsledek hospoda ní b ěžného ú etního období (+/-)	121	243	42
B.+ C.	Cizí zdroje (.124+129)	123	321476	79221
C.	Závazky (.130+145+163)	129	321476	79221
C.I.	Dlouhodobé závazky (.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	253050	68100
C.I.1.	Vydané dluhopisy (.132+133)	131	253050	68100
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	253050	68100
C.II.	Krátkodobé závazky (.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	68426	11121
C.II.1.	Vydané dluhopisy (.147+148)	146	67350	10050
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	67350	10050
C.II.3.	Krátkodobé p íjaté zálohy	150	0	1050
C.II.4.	Závazky z obchodních vztah	151	6	1
C.II.8.	Závazky ostatní (.156 až 162)	155	1070	20
C.II.8.3.	Závazky k zam stnanc m	158	25	9
C.II.8.5.	Stát - da ové závazky a dotace	160	62	11
C.II.8.6.	Dohadné ú ty pasivní	161	983	0
D.	asové rozlišení pasiv (.167+168)	166	9125	2456
D.1.	Výdaje p íštích období	167	9125	2456

Sestaveno dne: 01.02.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu ú etní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou 	
Právní forma ú etní jednotky Akciová společnost	P edm t podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance CZ, a.s.

ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

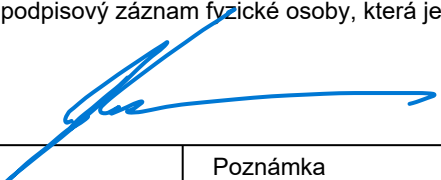
Rok	Měsíc	IČ
2022	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	3736	1032
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3	0
A.3.	Služby	006	3733	1032
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	391	216
D.1.	Mzdové náklady	010	391	216
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	7	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	7	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	11	38
F.3.	Daně a poplatky	027	11	38
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-4131	-1286

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	16241	3235
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	16241	3235
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	11803	1897
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	11803	1897
K.	Ostatní finanční náklady	047	7	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	4431	1338
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	300	52
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	57	10
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	57	10
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	243	42
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	243	42
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	16248	3235

Sestaveno dne: 01.02.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.2.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Obchodování s cennými papíry na vlastní účet

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	0	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	121	0
I.2.	Zvýšení	42	121
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	163	121
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	243	42
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	243	42
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	2 406	2 163

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.2.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Obchodování s cennými papíry na vlastní účet

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 304	1 269
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	300	52
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-4 438	-1 338
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-4 438	-1 338
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-4 138	-1 286
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	63 974	11 688
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	0	0
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	63 974	11 688
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	59 836	10 402
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-11 803	-1 897
A.4.	Přijaté úroky (+)	16 241	3 235
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-57	-10
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	64 217	11 730
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-247 143	-68 995
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-247 143	-68 995

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	184 950	57 300
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	184 950	57 300
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	2 024	35
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	3 328	1 304

Podpisový záznam

**Příloha v účetní závěrce za rok 2022
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

1. Obecné údaje o společnosti:

Název společnosti: e-Finance CZ, a.s.
Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
IČO: 09166858
Datum vzniku společnosti: 18. 5. 2020
Právní forma: akciová společnost

Převažující předmět činnosti:

Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze č. 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku, vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček spřízněným společnostem.

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech:

e-Finance, a. s. (IČO 262 72 504) 100%

Počet vydaných akcií:

100 ks akcií v nominální hodnotě 20 000 Kč vydaných na jméno

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

Radek Jakubec, MSc, MBA, LL. M., předseda správní rady

Změny v obchodním rejstříku: nenastaly

2. Údaje o účetní závěrce

Rozvahový den: 31. 12. 2022
Okamžik sestavení účetní závěrky: 01. 02. 2023

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2022.

Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu. Účetní závěrka byla dobrovolně podrobena ověření nezávislým auditorem. Dobrovolně také sestavila výroční zprávu dle § 21 zákona o účetnictví.

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2022

V roce 2022 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 8. srpna 2022, č. j. 2022/079724/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00066/CNB/572, které nabylo právní moci dne 10. srpna 2022. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V roce 2022 společnost emitovala nezajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 1. března 2022, č. j. 2022/020291/570 ke sp. zn. S-Sp- 2021/00110/CNB/572, které nabylo právní moci dne 2. března 2022. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky společností ve skupině, a to zejména sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti správy vlastního majetku a pohostinství, jakož i dalším sesterským společností, které vlastní nemovitostní projekty a zabývají se správou vlastního majetku, věnují se nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Investice těchto společností se také mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

Dalšími sesterskými společnostmi v rámci skupiny, kterým byly poskytnuty zápůjčky z prostředků získaných prodejem dluhopisů, jsou společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Byty, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s., Czech Property Fund, s.r.o., e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Jihlava a.s. a e-Finance, a.s.

Informace o účetních metodách a obecných zásadách a doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnutých zápůjček sesterským společností. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2022 ve výši 328 679 tis. Kč. Splatnost jednotlivých zápůjček je rok od vyžádání a úrok 7-10 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2022	úroková sazba p.a.	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2022
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	134.100	7%	6.953
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	12.530	10%	610
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	2.300	10%	290
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	18.600	10%	931
e-Finance Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	13.555	10%	294
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	5.200	10%	90
e-Finance Reality, s.r.o.	rok od vyžádání	7.000	10%	150
EFI Byty, s.r.o.	rok od vyžádání	20.980	10%	945
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	11.607	10%	484
e-Finance Jihlava, a.s.	rok od vyžádání	480	10%	14
e-Finance, a.s.	rok od vyžádání	89.415	7%	2.151
CELKEM		315.767		12.912

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 1 mil. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou. Všechny krátkodobé pohledávky jsou k dnešnímu dni uhrazené.

Účetní jednotka neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. U pohledávek ve lhůtě splatnosti nemáme žádné informace o tom, že by jejich úhrada ve sjednaném termínu splatnosti byla ohrožena. Proto nejsou tvořeny žádné opravné položky k těmto pohledávkám.

f) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech evidované v českých korunách a oceněné jmenovitou hodnotou.

g) Časové rozlišení aktiv

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 163 tis. Kč a zisk běžného období po zdanění ve výši 244

tis. Kč.

i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Společnost emituje dluhopisy podle základního prospektu dluhopisového programu, zveřejněného na stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>. Dluhopisy jsou listinné cenné papíry, které jsou nabízeny formou veřejné nabídky právníkům i fyzickým osobám, a jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou. Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci dluhopisového programu je připravován doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek dluhopisového programu pro takovou emisi. V doplňku dluhopisového programu je zejména určena jmenovitá hodnota a počet dluhopisů tvořících danou emisi, datum emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos dluhopisů dané emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky dluhopisů dané emise. Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2022 částku ve výši 320 400 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 67.350 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2021 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 68.100 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 10.050 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 11.803 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2021 byly 1.897 tis. Kč.

j) Rezervy

Ke dni sestavení účetní závěrky nejsou známy žádné skutečnosti, na základě kterých by bylo třeba v souladu s platnými účetními předpisy tvořit rezervy na budoucí náklady.

k) Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují především nevyplacené úroky z dluhopisů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2022 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

m) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2022. Titul pro odloženou daň nemáme.

4. Další informace

1. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
2. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků

3. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
4. Společnost nevede žádné právní spory s jinými osobami a v žádném právní sporu není stranou žalovanou.
5. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0 (mzdové náklady jsou z uzavřených DPP)

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

Účetní závěrka je zpracována za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. K uplatnění tohoto předpokladu uvádíme následující skutečnosti:

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2023 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, popřípadě mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

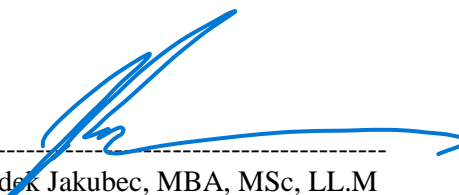
b/ Veškeré závazky z titulu vydaných zajištěných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 20. 7. 2022 stanovena na 126 800 tis. + aktuální prostavěnost 27 793 tis., což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.

c/ Dlouhodobě splatné pohledávky za sesterskými společnostmi (vykázané na řádku 049 rozvahy) ve výši 328.679 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku těchto společností, jejichž tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 1. 2. 2023
Zpracovala: Novotná Marcela



Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M
předseda správní rady

Zpráva nezávislého auditora určená jedinému akcionáři společnosti e-Finance CZ, a. s.

Výrok auditora bez výhrad

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

Základ pro výrok auditora

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou členové správní rady Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticizmus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením společnosti.

2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat správní radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 16. února 2023

Ing. Pavel Uminský, Ph.D.
auditor č. oprávnění 1524
Tyršova 252
664 62 Hrušovany u Brna

Účetní závěrka za období končící 31.12.2023 včetně auditorského výroku

ROZVAHA v plném rozsahu

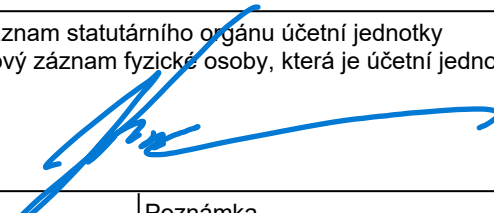
ke dni 31.12.2023
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
2023	1	2	0	9	1	6	6	8	5	8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	594584	0	594584	333007
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	1452	0	1452	0
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	1452	0	1452	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	1452	0	1452	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	1452	0	1452	0
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	588798	0	588798	333007
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	523700	0	523700	329679
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	522778	0	522778	328679
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	522778	0	522778	328679
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	922	0	922	1000
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	1000
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	922	0	922	0
3.	Stát - daňové pohledávky	064	22	0	22	0
6.	Jiné pohledávky	067	900	0	900	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	65098	0	65098	3328
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	176	0	176	332
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	64922	0	64922	2996
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	4334	0	4334	0
D.1.	Náklady příštích období	079	4334	0	4334	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	594584	333007
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2506	2406
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	2000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	406	163
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	406	163
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	100	243
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	565041	321476
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	565041	321476
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	294400	253050
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	294400	253050
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	294400	253050
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	270641	68426
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	269600	67350
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	269600	67350
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	300	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	44	6
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	697	1070
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	17	25
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	3	62
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	650	983
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	27	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	27037	9125
D.1.	Výdaje příštích období	167	27037	9125

Sestaveno dne: 02.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIŘY NA VLA	Poznámka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance CZ, a.s.

ke dni 31.12.2023
(V celých tisících Kč)

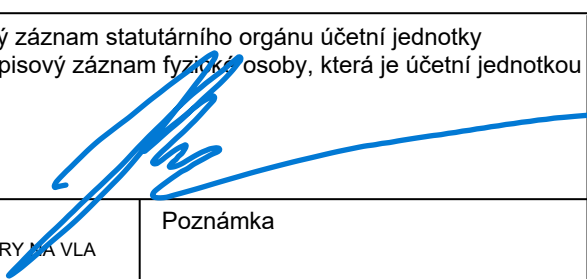
Rok	Měsíc	IČ
2023	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

**Bratislavská 234/52
60200 Brno**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	7480	3736
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	0	3
A.3.	Služby	006	7480	3733
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	397	391
D.1.	Mzdové náklady	010	397	391
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	278	7
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	278	7
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	35	11
F.3.	Daně a poplatky	027	33	11
F.5.	Jiné provozní náklady	029	2	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-7634	-4131

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	42438	16241
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	39648	16241
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	2790	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	34666	11803
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	34666	11803
K.	Ostatní finanční náklady	047	14	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	7758	4431
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	124	300
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	24	57
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	24	57
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	100	243
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	100	243
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	42716	16248

Sestaveno dne: 02.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPÍRY NA VLA	Poznámka

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 2.4.2024

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnost v oblasti nemovitostí

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	0	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	163	121
I.2.	Zvýšení	243	42
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	406	163
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	100	243
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	2 506	2 406

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 2.4.2024

Právní forma účetní jednotky: e-Finance CZ, a. s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti v oblasti nemovitostí

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	3 328	1 304
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	124	300
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-7 772	-4 438
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-7 772	-4 438
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-7 648	-4 138
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	215 871	63 974
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-4 256	0
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	220 127	63 974
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	208 223	59 836
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-34 666	-11 803
A.4.	Přijaté úroky (+)	42 438	16 241
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulá období (-)	-24	-57
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	215 971	64 217
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 452	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-194 099	-247 143
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-195 551	-247 143

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	41 350	184 950
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	41 350	184 950
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	61 770	2 024
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	65 098	3 328

Podpisový záznam

**Příloha v účetní závěrce za rok 2023
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

1. Obecné údaje o společnosti:

Název společnosti:	e-Finance CZ, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
IČO:	09166858
Datum vzniku společnosti:	18. 5. 2020
Právní forma:	akciová společnost

Převažující předmět činnosti:

Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze č. 1 až 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku, vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček spřízněným společností.

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

Osoby s podílem 20 % a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech:

e-Finance, a. s. (IČO 262 72 504) 100%

Počet vydaných akcií:

100 ks akcií v nominální hodnotě 20 000 Kč vydaných na jméno

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., člen správní rady

Změny v obchodním rejstříku:

K 9.12.2023 došlo k zápisu prokury pro Marcelu Novotnou, dat. nar. 27. ledna 1969, Hybešova 126, 664 17 Tetčice, Lenku Chládkovou, dat. nar. 2. května 1964, Sokolská 767/7, Veveří, 602 00 Brno a Mgr. Ondřeje Ďuriše, dat. nar. 29. srpna 1983, Denisova 1103/6, 690 02 Břeclav.

K 21.12.2023 byla provedena změna v zápisu jediného akcionáře z Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971, Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, na e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

K 21.12.2023 byla provedena změna v zápisu u členech správní rady. U pana Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M. byla provedena změna z předsedy správní rady na člena správní rady.

2. Údaje o účetní závěrce

Rozvahový den: 31. 12. 2023
Okamžik sestavení účetní závěrky: 01. 02. 2024

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2022.

Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu. Účetní závěrka byla dobrovolně podrobena ověření nezávislým auditorem. Dobrovolně také sestavila výroční zprávu dle § 21 zákona o účetnictví.

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2022

V roce 2023 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 8. srpna 2023, č. j. 2023/101942/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00054/CNB/572, které nabylo právní moci dne 25. srpna 2023. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V roce 2022 společnost emitovala nezajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 27. února 2023, č. j. 2023/022268/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00115/CNB/572, které nabylo právní moci dne 2. března 2023. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky společností ve skupině, a to zejména sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti správy vlastního majetku a pohostinství, jakož i dalším sesterským společností, které vlastní nemovitostní projekty a zabývají se správou vlastního majetku, věnují se nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Investice těchto společností se také mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

Dalšími sesterskými společnostmi v rámci skupiny, kterým byly poskytnuty zápůjčky z prostředků získaných prodejem dluhopisů, jsou společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Byty, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s., Czech Property Fund, s.r.o., e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Jihlava a.s. a e-Finance, a.s.

Informace o účetních metodách a obecných zásadách a doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnutých zápůjček sesterským společností. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2023 ve výši 522 778 tis. Kč. Splatnost jednotlivých zápůjček je rok od vyžádání a úrok 10 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2023	úroková sazba p.a.	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2023
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	205.120	10%	25.455
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	20.600	10%	2.340
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	6.483	10%	792
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	16.473	10%	676
e-Finance Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	14.355	10%	1.668
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	5.600	10%	613
e-Finance Reality, s.r.o.	rok od vyžádání	7.460	10%	877
EFI Byty, s.r.o.	rok od vyžádání	21.755	10%	2.512
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	11.607	10%	1.511
e-Finance Jihlava, a.s.	rok od vyžádání	20.303	10%	587
e-Finance Developer, s.r.o.	rok od vyžádání	1.500	10%	0
e-Finance, a.s.	rok od vyžádání	146.955	10%	7.535
CELKEM		478.211		44.567

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 892 tis. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou. Všechny krátkodobé pohledávky jsou k dnešnímu dni uhrazené.

Účetní jednotka neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. U pohledávek ve lhůtě splatnosti nemáme žádné informace o tom, že by jejich úhrada ve sjednaném termínu splatnosti byla ohrožena. Proto nejsou tvořeny žádné opravné položky k těmto pohledávkám.

f) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech evidované v českých korunách a oceněné jmenovitou hodnotou.

g) Časové rozlišení aktiv

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále

společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 406 tis. Kč a zisk běžného období po zdanění ve výši 100 tis. Kč.

i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Společnost emituje dluhopisy podle základního prospektu dluhopisového programu, zveřejněného na stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>. Dluhopisy jsou listinné cenné papíry, které jsou nabízeny formou veřejné nabídky právníkům i fyzickým osobám, a jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou. Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci dluhopisového programu je připravován doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek dluhopisového programu pro takovou emisi. V doplňku dluhopisového programu je zejména určena jmenovitá hodnota a počet dluhopisů tvořících danou emisi, datum emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos dluhopisů dané emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky dluhopisů dané emise. Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2023 částku ve výši 564 000 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 269.600 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2022 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 320.400 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 67.350 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 34.666 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2022 byly 11.803 tis. Kč.

j) Rezervy

Ke dni sestavení účetní závěrky nejsou známy žádné skutečnosti, na základě kterých by bylo třeba v souladu s platnými účetními předpisy tvořit rezervy na budoucí náklady.

k) Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují především nevyplacené úroky z dluhopisů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2023 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

m) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2023. Titul pro odloženou daň nemáme.

4. Další informace

1. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
2. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků

3. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
4. Společnost nevede žádné právní spory s jinými osobami a v žádném právní sporu není stranou žalovanou.
5. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0 (mzdové náklady jsou z uzavřených DPP)

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

Účetní závěrka je zpracována za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. K uplatnění tohoto předpokladu uvádíme následující skutečnosti:

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2024 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, popřípadě mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

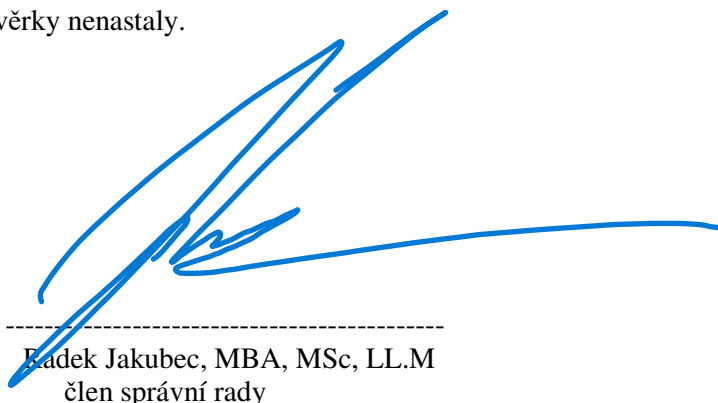
b/ Veškeré závazky z titulu vydaných zajištěných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 4. 7. 2023 stanovena na 241 555 tis. Kč., což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.

c/ Dlouhodobě splatné pohledávky za sesterskými společnostmi (vykázané na řádku 049 rozvahy) ve výši 522.778 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku těchto společností, jejichž tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 1. 2. 2024
Zpracovala: Novotná Marcela



Bádek Jakubec, MBA, MSc, LL.M
člen správní rady

Zpráva nezávislého auditora určená jedinému akcionáři společnosti e-Finance CZ, a. s.

Výrok auditora bez výhrad

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

Základ pro výrok auditora

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou členové správní rady Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením společnosti.

2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat správní radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 26. dubna 2024

Ing. Pavel Uminský, Ph.D.
auditor č. oprávnění 1524
Tyršova 252
664 62 Hrušovany u Brna