



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	18
Oddíl B.	Přehled podnikání.....	18
1.	Hlavní trhy	19
Oddíl C.	Organizační struktura	21
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině.....	21
Oddíl D.	Informace o trendech.....	33
Oddíl E.	Odhady zisku.....	38
Kapitola V. -	Rizikové faktory	39
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi		40
1.	Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině	40
2.	Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství.....	42
3.	Riziko nezískání veřejnoprávních povolení	43
4.	Riziko neschopnosti získat odpovídající financování.....	43
5.	Riziko realizace zajištění financování.....	43
6.	Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině	44
7.	Riziko konkurence	44
8.	Riziko ztráty klíčových osob	44
9.	Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí.....	44
10.	Riziko společnosti s krátkou historií	45
11.	Riziko související s umístěním nemovitosti	45
12.	Riziko pohybu cen nemovitostí	45
13.	Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta	45
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům		46
1.	Riziko nesplacení.....	46
2.	Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů.....	46
3.	Riziko likvidity	46
4.	Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky.....	46
5.	Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů	46
6.	Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen	47
7.	Úrokové riziko	47
8.	Riziko inflace	47
9.	Riziko předčasného splacení	47
10.	Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů	47
Kapitola VI. -	Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech	48
Oddíl A.	Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ	48
Oddíl B.	Další údaje o nabízených dluhopisech.....	56

1.	Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:.....	56
2.	Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	56
3.	Důvody nabídky	56
4.	Popis dalších práv spojených s dluhopisy	56
Kapitola VII. -	Formulář konečných podmínek	58
Oddíl A.	Doplňek dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance CZ [...]	58
Oddíl B.	Informace o veřejné nabídce Dluhopisů	60
Oddíl C.	Další informace.....	62
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	62
2.	Čestné prohlášení.....	62
Kapitola VIII. -	Správa a řízení společnosti	63
Oddíl A.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	63
1.	Představenstvo	63
2.	Dozorčí rada	63
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	63
Oddíl B.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	63
Oddíl C.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	65
Kapitola IX. -	Údaje o akcionářích, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti	66
Oddíl A.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby	66
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	66
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta.....	66
Oddíl B.	Doplňující údaje	66
1.	Základní kapitál.....	66
2.	Společenská smlouva a stanovy.....	65
Oddíl C.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence.....	66
Oddíl D.	Zveřejněné dokumenty	67
Kapitola X. -	Finanční údaje o Emitentovi.....	68
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku	69
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně auditorského výroku	84

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 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 ne-splacených 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 umístovány 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 22.02.2023.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 27.2.2023, č.j. 2023/022268/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00115/CNB/572, které nabylo právní moci dne 2.3.2024.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 2.3.2023 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 dodatkách 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

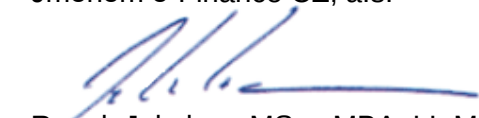
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

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.
Předseda 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 - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.
- (b) Komentář ČNB ke zveřejněným údajům o vývoji inflace v lednu 2023, leden 2022. 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-2023-v-souladu-s-prognozou/>.
- (c) Zpráva o finanční stabilitě podzim 2022, listopad 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2022_podzim/zfs_podzim_2022.

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 31.12.2020 a účetní závěrka ke dni 31.12.2021 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..2020 a za účetní období končící 31.12.2021 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 31.12.2021 došlo k výraznému navýšení objemu vydaných dluhopisů. K datu prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů 352 000 000,- Kč.

Výraznou událostí, která měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, je výrazné navýšení objemu vydaných dluhopisů od 31.12.2021. 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 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 134.100.000,- Kč za úrok 7 % 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,-, ze kterého čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 13.550.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 20.980.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 12.530.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 5 000 000, ze kterého čerpala 2.300.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.200.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.000.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 480.000,- Kč s úrokem 10%. 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. Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací zařízení s wellness provozem, restaurací a pivovarem. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 20 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí, které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolovanou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky, která bude rovněž složita jako ubytovací zařízení. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci.

V současnosti probíhá první část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívá v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterým dojde k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit. Touto rekonstrukcí dojde k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. Část ubytovacích jednotek v předzámčí byla uvedena do provozu v roce 2021. Adaptace objektu hájenky je ve fázi dokončovací stavebních prací na interiéru stavby, přičemž se předpokládá, že v prvním pololetí roku 2023 dojde ke kolaudaci stavby a uvedení do provozu. V hlavní budově zámku byly provedeny úpravy výtahové šachty i instalace evakuačního výtahu.

Projekt ubytovacího zařízení e-Finance Apart Hotelu je projektem novostavby v obci Lipová-lázně, v katastrálním území Horní Lipová, která se nachází v okrese Jeseník u hranic s Polskem. V objektu je 14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů a jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. Objekt již byl realizován a současnosti je zkolaudován a uveden do řádného provozu. Toto ubytovací zařízení je součástí areálu, který je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, a je prvním realizovaným objektem. V rámci vydaného stavebního povolení je povolena výstavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod.

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	1.613	2.105
Finanční výnosy	65	0
Provozní náklady	3.208	2.515
Finanční náklady	298	28
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.828	-438
Aktiva	57.093	102.840
Vlastní kapitál	-9.509	-9.947
Výsledek hospodaření minulých let	-7.731	-9.559
Cizí zdroje	66.363	112.648

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.		
Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	2.585	2.845
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.664	2.549
Finanční náklady	1.823	1.319
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.902	-1.023
Aktiva	31.864	30.542
Vlastní kapitál	6.939	5.916
Výsledek hospodaření minulých let	-4.859	-6.761
Cizí zdroje	24.743	24.439

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Fáze realizace: V současnosti probíhá příprava projektové dokumentace pro zahájení výstavby dalšího ubytovacího objektu, který nebyl součástí pravomocného stavebního povolení. Bylo dokončeno scelování pozemků, které tuto výstavbu umožní. V Další objekty, které byly povoleny pravomocným stavebním povolením, doposud nebyly realizovány.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 2187 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2188 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2189 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2190 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2191 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2192 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2193 o výměře 44 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 2194 o výměře 83 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc. č. st. 500, o výměře 342 m², součástí je stavba č.p. 295,
pozemek parc.č. 845/15 o výměře 7693 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. 845/44 o výměře 1284 m²,
pozemek parc.č. 845/48, ostatní plocha, o výměře 53 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.

Mateřská společnost Emitenta připravuje následující projekty:

Záměr: Rekonstrukce a rozšíření parkoviště.

Fáze realizace: Na základě dokončené projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení bylo vydáno společného rozhodnutí, které již nabylo právní moci. Předpokládaný termín výstavby je v roce 2023.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Chrlice, LV č. 1119.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 803/7 o výměře 753 m²,
pozemek parc.č. 803/8 o výměře 1184 m²,

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Sesterské společnosti Emitenta připravují následující projekty:

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce pláště budovy a výstavby obchodní galerie se čtrnácti obchodními jednotkami s obchodní plochou 601 m². Byla realizována a zkolaudována vestavba ubytovacích jednotek. Výsledkem rekonstrukce je stav, kdy se v 1.NP a 2.NP nachází obchodní plochy, v 3.NP a 4.NP kancelářské prostory a bytové jednotky a v 1.PP jsou prostory pro fitness, wellness a skladování. Byla dokončena projektová dokumentace nástavby pro účely společného územního a stavebního řízení a bylo zahájeno společné řízení, jehož předmětem je povolené nástavby. Vydání pravomocného společného povolení je předpokládáno v prvním pololetí roku 2023. Předpokládané zahájení výstavby je v roce 2023.

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.

Byla dokončena výstavba inženýrských sítí a místní komunikace, proběhla kolaudace všech inženýrských sítí a probíhá kolaudační řízení na místní komunikaci. Bylo vydáno pravomocné stavební povolení pro výstavbu devíti rodinných domů. Výstavba již byla zahájena v podobě provádění potřebných terénních úprav. Část pozemků pro jednotlivé RD byla prodána novým vlastníkům. Ve vlastnictví společnosti zůstal jeden stavební pozemek parc. č. 2012/2 s vydáním 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. 2012/10 o výměře 153 m²

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

pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m²

pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m²

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

Záměr: Rekonstrukce a přístavba budovy na multifunkční komerční objekt zahrnující parkoviště, kuchyni, restauraci, řemeslný pivovar, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu.

Fáze realizace: V současnosti je celý stavebním záměr dokončen, zkolaudován a uveden do provozu. Samostatně jsou připravovány dílčí úpravy, a to zejména provedení terasy pro wellness provoz a navýšení kapacity pivovaru.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Černá pole, LV č. 1712.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3811 o výměře 1976 m², součástí pozemku je stavba č.p. 1903.

Vlastník nemovitostí: e-Finance EU, a.s.

Zdroje financování záměru: Kombinace vnitřního a vnějšího financování. Na částku ve výši 33.500.000,- Kč uzavřela společnost e-Finance EU, a.s. úvěrovou smlouvu s věřitelem Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo. Tato byla splacena k 11.8.2020.

5.8.2020 byl uzavřen nový úvěr ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s, jehož nesplacená část k 31.12.2022 tvoří 118 434 401,68 Kč.

Záměr: Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace.

Fáze realizace: Dokončena demolice staveb, bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení. V současnosti byla zahájena výstavba, a to prováděním přípojek inženýrských sítí. Další stavební práce jsou předběžně plánovány na začátek roku 2023, nicméně provedení těchto prací je závislé na situaci na realitním trhu, cenách materiálu apod., protože se jedná o nákladnou investici.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 706 m², součástí pozemku je stavba č.p. 237.

pozemek parc.č. 789 o výměře 219 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Stavba bytového domu byla dokončena a zkolaudována ve 2. pololetí roku 2022.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Líšeň, LV č. 2928.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3115/7 o výměře 559 m², součástí pozemku je stavba bytového domu č.p. 3135

Vlastník nemovitostí: EFI Byty, s.r.o.

Záměr: Výstavba bytových domů.

Fáze realizace: Pokračuje příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. V současnosti je řízení přerušeno a probíhá koupě části sousedního pozemku pro zřízení příjezdu a parkování. Vydání společného rozhodnutí k výstavbě je předpokládáno v průběhu roku 2023.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

Většina aktuální stavební činnosti Skupiny je financována prostřednictvím emisí dluhopisů, s výjimkou rekonstrukce a přístavby budovy na multifunkční komerční objekt v Brně, katastrální území Černá pole, LV č. 1712, kdy na částku ve výši 33.500.000,-Kč uzavřela společnost e-Finance EU, a.s. úvěrovou smlouvu s věřitelem Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo (od 1.ledna 2019 transformováno na TRINITY BANK a.s.). Tato byla splacena k 11.8.2020. Následně byla dne 5.8.2020 uzavřena nová úvěrová smlouva ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s.

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 nemovitostem. K 31.1.2023 byly upsány zajištěné dluhopisy o objemu 160 050 000,- Kč, z nichž doposud nebyly splaceny dluhopisy o objemu 143 350 000,- Kč. Hodnota zajištění dle znaleckého posudku činí 126 800 00,- 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 2	CZ0003527715	7.000.000,- Kč	5.100.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2020	1.11.2022 (splaceno)
e-Finance CZ 3	CZ0003528564	5.000.000,- Kč	4.950.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2020	1.11.2022 (splaceno)
e-Finance CZ 4	CZ0003528556	7.000.000,- Kč	6.650.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.2.2021	1.2.2023
e-Finance CZ 5	CZ0003529398	7.000.000,- Kč	6.200.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.3.2021	1.3.2023
e-Finance CZ 6	CZ0003530230	7.000.000,- Kč	6.750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.4.2021	1.4.2023
e-Finance CZ 7	CZ0003530859	7.000.000,- Kč	6.450.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.5.2021	1.5.2023
e-Finance CZ 8	CZ0003531444	7.000.000,- Kč	6.800.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.6.2021	1.6.2023
e-Finance CZ 9	CZ0003532020	7.000.000,- Kč	6.450.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.7.2021	1.7.2023
e-Finance CZ 10	CZ0003532616	7.000.000,- Kč	3.350.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.8.2021	1.8.2023
e-Finance CZ 11	CZ0003533655	7.000.000,- Kč	6 350 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.9.2021	1.9.2023
e-Finance CZ 12	CZ0003533697	7.000.000,- Kč	6 200 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2021	1.10.2023
e-Finance CZ 13	CZ0003534554	7.000.000,- Kč	5 600 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2021	1.11.2023
e-Finance CZ 14	CZ0003534547	7.000.000,- Kč	3 200 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.12.2021	1.12.2023
e-Finance CZ 15	CZ0003535908	7.000.000,- Kč	1 950 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 17	CZ0003537292	7.000.000,- Kč	6.000.000,- Kč	6 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024

e-Finance CZ 18	CZ0003537300	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	12.000.000,- Kč	11.400.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	12.000.000,- Kč	10 650 000,- Kč	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ 22	CZ0003543225	12.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	7 % p.a.	1.10.2022	1.11.2024
e-Finance CZ 23	CZ0003543944	12.000.000,- Kč	3 100 000,- Kč	7 % p.a.	1.11.2022	1.2.2025
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.	01.02.2023	01.04.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12.000.000,- Kč	3.450.000,- Kč	7 % p.a.	01.03.2023	01.06.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12.000.000,- Kč	0,- Kč	7 % p.a.	01.04.2023	01.07.2025
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7.000.000,- Kč	4.160.000,- Kč	9 % p.a.	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12.000.000,- Kč	2.450.000,- Kč	9 % p.a.	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	12.000.000,- Kč	1.800.000,- Kč	9 % p.a.	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	12.000.000,- Kč	0,- Kč	9 % p.a.	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ SE 1	CZ0003539520	12.000.000,- Kč	10 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance CZ SE 2	CZ0003539710	12.000.000,- Kč	11 650 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024
e-Finance CZ SE 3	CZ0003539777	12.000.000,- Kč	11 700 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
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 Protiinflační 1	CZ0003539538	6.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	po-hyb-livá	1.5.2022	1.5.2026
e-Finance CZ Protiinflační 2	CZ0003539728	12.000.000,- Kč	5 450 000 ,- Kč	po-hyb-livá	1.6.2022	1.6.2026
e-Finance CZ Protiinflační 3	CZ0003540577	12.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	po-hyb-livá	1.7.2022	1.7.2026
e-Finance CZ Protiinflační 4	CZ0003541021	12.000.000,- Kč	3.500.000,- Kč	po-hyb-livá	1.8.2022	1.8.2026
e-Finance CZ Protiinflační 5	CZ0003542748	12.000.000,- Kč	3.700.000,- Kč	po-hyb-livá	1.9.2022	1.9.2026
e-Finance CZ Protiinflační 6	CZ0003543241	12.000.000,- Kč	800.000,- Kč	po-hyb-livá	01.10.2022	01.10.2026
e-Finance CZ Protiinflační 7	CZ0003543969	12.000.000,- Kč	2.250.000,- Kč	po-hyb-livá	01.11.2022	01.11.2026
e-Finance CZ Protiinflační 8	CZ0003544827	12.000.000,- Kč	5.7000.000,- Kč	po-hyb-livá	01.12.2022	01.12.2026

e-Finance CZ Protiinflační 9	CZ0003546350	12.000.000,- Kč	3.100.000,- Kč	po- hyb- livá	01.02.2023	01.02.2027
e-Finance CZ Protiinflační 10	CZ0003547127	12.000.000,- Kč	500.000,- Kč	po- hyb- livá	01.03.2023	01.03.2027
e-Finance CZ Protiinflační 11	CZ0003548232	12.000.000,- Kč	100.000,- Kč	po- hyb- livá	01.04.2023	01.04.2027

* k datu vyhotovení Základního prospektu

V rámci všech dluhopisových programů Emitenta byly k datu prospektu vydány dluhopisy v objemu 368 700 000,- Kč, z čehož objem nesplacených dluhopisů činí 352 000 000,- Kč. Po datu poslední ověřené účetní závěrky, tj. po 31.12.2021 byly vydány dluhopisy o objemu 288 600 000,- 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. Emitent má uzavřenu rámcovou smlouvu o zápůjčce se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 134.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 13.550.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 20.980.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 12.530.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 5 000 000, ze kterého čerpala 2.300.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.200.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.000.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 480.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Oddíl B. Přehled podnikání

Hlavní činností 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. Emitent vydal k datu prospektu dluhopisy o objemu 327 050 000,-

Kč, jejichž podrobný přehled je uveden kap. IV, Oddílu A odst. 1 prospektu. Ze získaných finančních prostředků byly poskytnuty zápůjčky společnostem 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

Meziroční růst české ekonomiky ve 3. čtvrtletí 2022 výrazně zpomalil a hrubý domácí produkt (HDP) dosáhl přírůstku 1,7 %. Zvolnění je výsledkem prudkého ochlazení domácí spotřeby. Zejména domácnosti totiž v prostředí výrazného růstu cenové hladiny a reálného poklesu jejich příjmů omezovaly výdaje. Investice dál meziročně rostly, ale k růstu už tak silně nepřispívala změna zásob, která růst HDP ovlivňovala v předchozím roce a půl. Po čtyřech čtvrtletích negativních příspěvků meziroční růst HDP opět výrazně podpořila zahraniční poptávka. Ve srovnání se 2. čtvrtletím 2022 se HDP snížil o 0,2 %. Jde o první pokles od začátku roku 2021, který ovlivnily protipandemické restrikce služeb a maloobchodu. Na mezičtvrtletním poklesu HDP se podílela zejména domácí poptávka, naopak zahraniční poptávka působila ve směru ekonomického oživení.

Hrubý domácí produkt v EU ve 3. čtvrtletí meziročně vzrostl o 2,5 %. Podobně jako v Česku tak růst zpomalil. Česko patřilo také mezi nemnohé výjimky, kde meziročně klesla spotřeba – v naprosté většině ekonomik EU se růst udržel a podobně také dál rostly kapitálové výdaje.

Výše zmíněné ochlazení domácí poptávky, zejména spotřeby, je těsně spjato s vývojem výdělků domácností. Objem vyplacených mezd a platů se ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšil o 7,7 %. To je navzdory mírnému oslabení solidní tempo srovnatelné s úrovní roku 2019. V prostředí mimořádně silného cenového růstu to ale představovalo reálný propad mezd a platů o 9,7 %.

Domácí spotřeba se ve 3. čtvrtletí meziročně propadla o 4,4 %. To je nejvýraznější pokles od covidového 4. čtvrtletí 2020. Spotřeba působila 3,3 p. b. ve směru meziročního poklesu HDP. Z naprosté většiny ovlivňovala snížení HDP spotřeba domácností, která byla meziročně nižší o 5,9 %, což byl nejvýraznější propad od 1. kvartálu 2021 ovlivněného omezeními obchodu a služeb spojenými s pandemií.

Výdaje na tvorbu hrubého kapitálu se meziročně zvýšily o 5,1 % a k růstu HDP tak přispěly 1,4 p. b. Přitom samotné výdaje na tvorbu hrubého fixního kapitálu (investiční aktivita) byly vyšší o 4,6 % a přispěly 1,0 p. b. Po šesti čtvrtletích tak oslabil vliv tvorby zásob, který růst HDP v uplynulém období značně podporoval. Mezičtvrtletně se výdaje na tvorbu hrubého kapitálu po sedmi kvartálech přírůstků snížily o 0,4 %. Mírně klesla i samotná investiční aktivita (–0,3 %). Podle věcného členění investiční aktivity meziroční růst tvorby hrubého fixního kapitálu podpořily výdaje na ostatní budovy a stavby (12,2 %), dopravní prostředky a zařízení (11,5 %), ICT a ostatní stroje a zařízení (5,4 %) a na produkty duševního vlastnictví (3,5 %). Naopak se hluboce propadly výdaje na obydlí (–8,9 %), za kterými z naprosté většiny stojí domácnosti. Ty se výrazně propadly také mezičtvrtletně (–11,4 %) a nižší byly i výdaje na dopravní prostředky a zařízení (–0,4 %). Mezičtvrtletně stagnovaly investice do produktů duševního vlastnictví (0,2 %) a rostly výdaje na ostatní budovy a stavby (4,6 %) a ICT, ostatní stroje a zařízení (2,0 %).¹

Výkon stavebnictví během roku 2022 slábl. V 1. čtvrtletí 2022 ještě růst produkce vlivem teplé zimy a vysoké zásoby veřejných i soukromých zakázek akceleroval (na 3,8 % mezikvartálně). Výše produkce také poprvé překonala předkrizový rok 2019. V následujícím čtvrtletí došlo ke korekci tempa

¹ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.

(-2,5 %, v samotném inženýrském stavitelství -7,8 %) a během 3. čtvrtletí se produkce snížila o dalších 2,7 %. Na celém odvětví se začíná stále více podepisovat bezprecedentní cenový růst (energií, pohonných hmot i materiálových vstupů), horší dostupnost materiálů, zařízení, ale i pracovní síly (zčásti vlivem války na Ukrajině). To mnohdy vedlo k prodloužení realizace stávajících projektů či k odkladu zahájení, popř. k revizi plánovaných investičních akcí. Ve srovnání s loňským létem byla letos ve 3. čtvrtletí stavební produkce o 1,7 % nižší (srovnatelně klesla v pozemním i inženýrském stavitelství).²

Realitní trh

Meziroční přírůstek nabídkových cen bytů v Česku ve 3. čtvrtletí 2022 dosáhl 22,9 % a poprvé od 4. čtvrtletí 2020 tempo zpomalilo. Zvolnění se přitom týkalo cen bytů v Praze (18,5 %) i v ČR bez Prahy (28,1 %). Prudce zpomalil mezičtvrtletní růst indexu nabídkových cen bytů. Ten dosáhl 2,4 % za celou ČR (8,7 % ve 2. čtvrtletí) a 1,9 % za Prahu (8,0 % ve 2. čtvrtletí). Realizované ceny starších bytů v ČR se ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšily o 23,4 %, což také představuje výrazné zpomalení, první od 2. čtvrtletí 2020. U realizovaných cen starších bytů v Praze je zvolnění dynamiky patrné již od přelomu let 2021 a 2022. Ve 3. čtvrtletí se zde realizované ceny starších bytů meziročně zvýšily o 15,7 %, což je nejméně od 1. kvartálu 2021. Mezičtvrtletně se realizované ceny starších bytů v ČR zvýšily o 2,8 %, nejméně od 2. čtvrtletí 2020. Realizované ceny nových bytů v Praze byly meziročně vyšší o 13,7 %, což je výrazně méně než v předchozích čtyřech kvartálech. Zároveň index mezičtvrtletně klesl o 1,0 %, poprvé od 4. čtvrtletí 2017.³

Hypoteční trh

Ve 3. čtvrtletí 2022 se již dál nezvyšovaly měnověpolitické úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba tak setrvala na 7,00 %, diskontní sazba na 6,00 % a lombardní na 8,00 %. Na vývoji kurzu koruny vůči euru byly patrné intervence proti oslabení, které ČNB provádí od poloviny května 2022. Kurz vůči euru se tak výrazněji nevychyloval (jen slabě posílil oproti 2. čtvrtletí o 0,3%) a dosáhl průměru 24,57 CZK/EUR za 3. čtvrtletí. Meziročně byl kurz silnější o 3,6 %. Naopak kurz koruny vůči dolaru pokračoval v trendu výrazného oslabování. Průměrný kurz koruny vůči dolaru ve 3. čtvrtletí dosáhl 24,4 CZK/USD a mezičtvrtletně tak oslabil o 5,4 %. Meziročně byl slabší o 12,8 %. Kurz koruny vůči dolaru oslaboval v průběhu celého čtvrtletí a v srpnu poprvé od prosince 2002 překonal nominální kurz vůči euru. Na počátku července dolarový kurz dosahoval 23,75 CZK/USD a kvartál zakončil na 25,18 CZK/USD.

Spolu s měnověpolitickými sazbami stagnovaly i úrokové sazby mezibankovního trhu. Ty po zvýšení repo sazby na konci června reagovaly v červenci navýšením, ale následně se už nehýbaly. Tříměsíční sazba PRIBOR tak ke konci září dosahovala 7,25 % a zvýšila se v průběhu 3. kvartálu o 0,61 p. b. Obdobný byl vývoj u dalších typů sazeb. Výnosy dluhopisů se z červnových maxim během letních měsíců snižovaly a přes opětovné zářijové navýšení končily 3. čtvrtletí níže, než začínaly. Úrokové sazby na dluhopisech s krátkodobou splatností ke konci září dosahovaly 5,9 % a byly nižší o 0,36 p. b., ty se střednědobou splatností byly úročeny 5,06 % (-0,43 p. b.) a dlouhodobé dluhopisy měly průměrnou sazbu 4,72 % (-0,4 p. b.).

Úrokové sazby klientských účtů se dál zvyšovaly. Nejmarkantnější to bylo u vkladů s dohodnutou splatností, kde se úročení celkově zvýšilo o 0,74 p. b., a ke konci září dosahovalo průměru 6,08 %. Posun vzhůru se ale dotkl i úrokových sazeb jednodenních vkladů, které zahrnují některé typy spořicíh účtů (o 0,3 p. b. na průměrnou hodnotu 1,07 %). U běžných účtů se průměrné úročení zdvojnásobilo na 0,16 %, což je nejvíce od konce června 2014. Nefinanční podniky už dříve mohly využít vyšších sazeb na běžných účtech, než měly domácnosti, a také v průběhu 3. čtvrtletí zde

² Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.

³ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.

úročení vzrostlo o 0,18 p. b. na 0,88 %. Vklady s dohodnutou splatností nefinančních podniků byly ke konci září v průměru úročeny 6,45 %, což představuje nárůst o 0,65 p. b. Dál pokračoval velmi netypický odliv finančních prostředků z netermínovaných vkladů. Meziročně poklesl jejich objem o více než desetinu a za 3. čtvrtletí se snížil o 3,2 %, což je 139,6 mld. korun. Naopak se navýšoval objem termínovaných vkladů (meziročně o 79,2 %, za 3. čtvrtletí došlo k 11,0% přírůstku, což odpovídá 216,4 mld. korun). Z pohledu jednotlivých sektorů je patrné prudké zpomalení meziročního nárůstu objemu vkladů domácností. O více než čtvrtinu meziročně vzrostly vklady finančních institucí a také vládních institucí. To souvisí s navýšením vládního dluhu nad skutečnou potřebu financování, ke kterému došlo ve 2. čtvrtletí. Vládní instituce získané prostředky uložily ve formě oběživa a vkladů.

Náklady na úvěry pro domácnosti se také dál zvyšovaly. Průměrná úroková sazba úvěrů na spotřebu do konce září navýšila o 0,86 p. b. a dosáhla 9,7 %, což je nejvíce od prosince 2016. Také se zdražovaly úvěry na bydlení. Průměrné úročení úvěru na nákup bytové nemovitosti vzrostlo o 0,46 p. b. na 4,89 %. V závislosti na fixaci se přitom sazba pohybovala od 4,19 % pro fixace mezi 5 a 10 lety přes 5,13 % u nejoblíbenější fixace mezi 1 a 5 lety až po 6,25 % u krátkodobých úvěrů s fixací do 1 roku. Zvyšující se úrokové sazby i všeobecná nejistota ohledně dalšího ekonomického vývoje se podepsaly i na růstu objemu poskytnutých úvěrů. Objem úvěrů na spotřebu byl ke konci září meziročně vyšší o 6,1 %. Přírůstek tak zpomalil. Jeho výše je srovnatelná s konjunkturním obdobím 2018–2019 s tím rozdílem, že aktuálně výrazně zaostává za prudkým růstem cenové hladiny. Objem úvěrů poskytnutých na bydlení byl ke konci září meziročně vyšší o 6,8 %. Z toho samotné hypoteční úvěry vzrostly o 7,0 %, což bylo nejméně od března 2015. Nové hypoteční úvěry ke konci 3. čtvrtletí dosahovaly přibližně třetiny úrovně ze září 2021. Zatímco nové úvěry se propadly na 18 % loňské úrovně a refinancované úvěry na 14,9 %, ostatní nová ujednání dosahovala dvou třetin loňského objemu. To ukazuje na pokračující aktualizace smluv uzavřených během hypotečního boomu v posledních letech, tentokrát ale s výrazně vyššími sazbami.⁴

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

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.

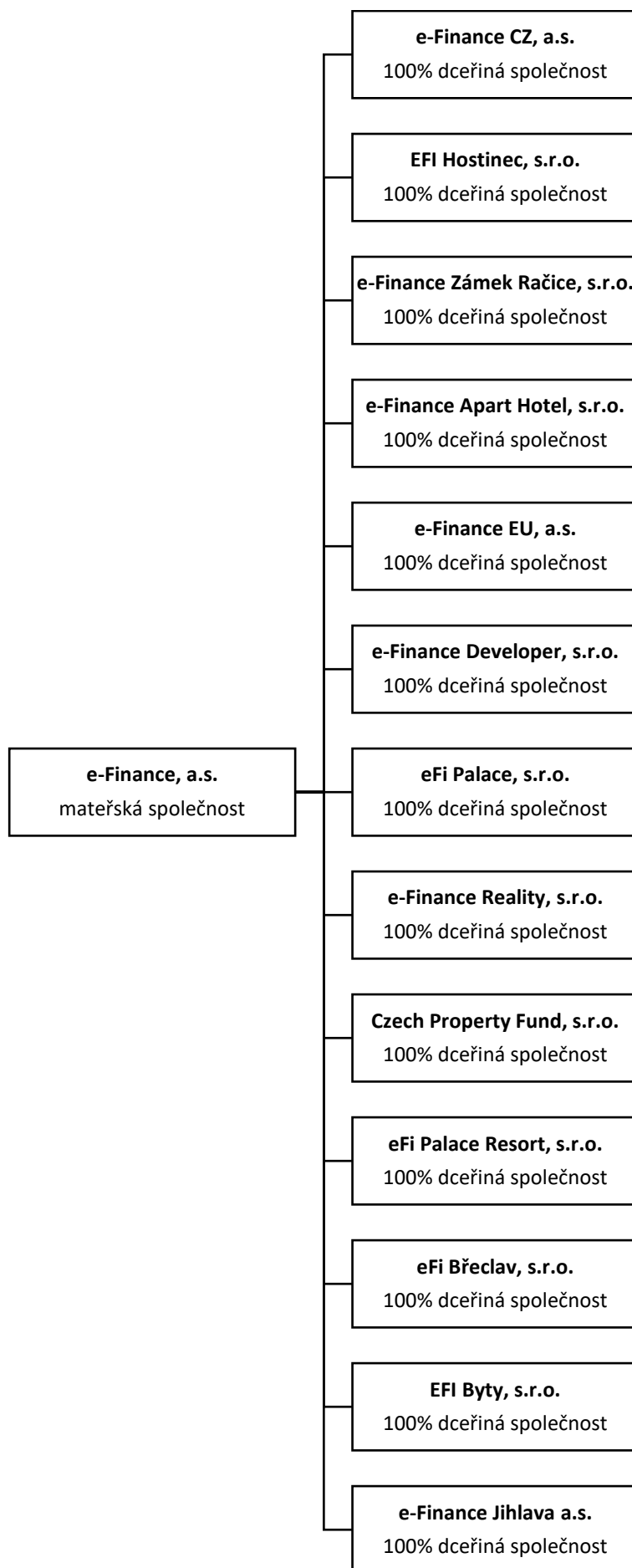
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování Projektovým společnostem a dalším společnostem ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent nebo ovládající osobě, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům 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.

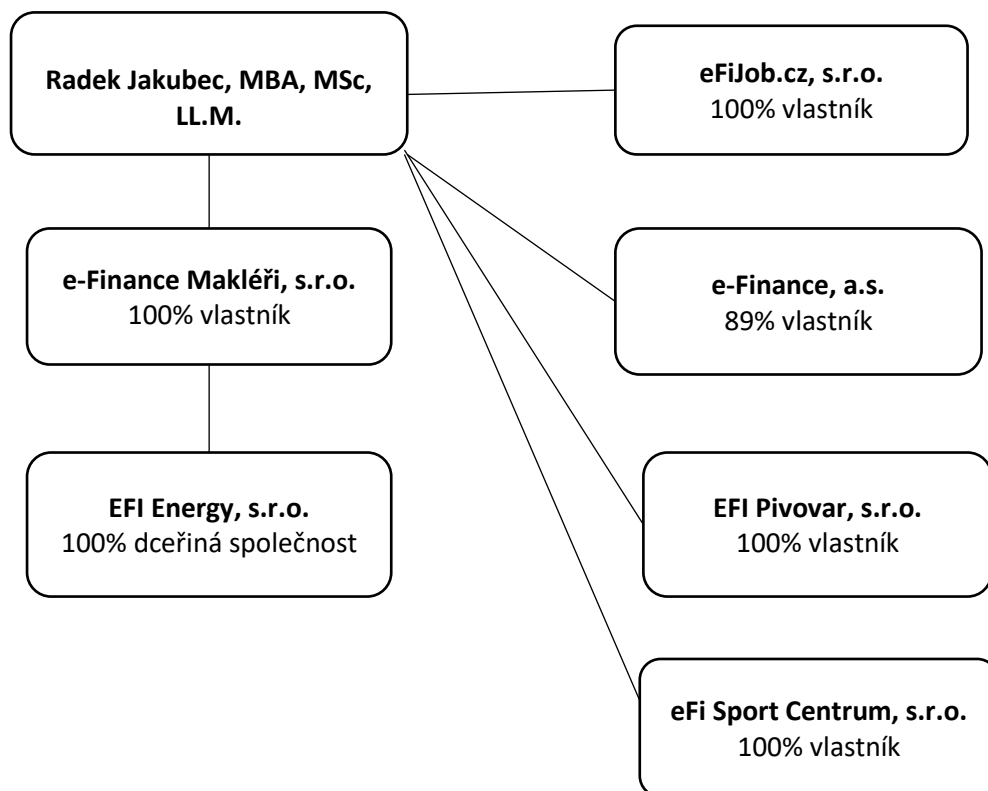
⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.

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. Aktuálně společnost připravuje rovněž výstavbu parkoviště v obci Brno, katastrální území Chrlice, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 1119 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

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

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. Dále společnost e-Finance Reality, s.r.o. dokončila výstavbu devíti rodinných domů v obci Vranov, katastrálním území Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 22 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Tato výstavba již byla realizována a bylo vydáno kolaudační rozhodnutí k užívání rodinných domů, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 46.366.000,-Kč. Výstavba byla dokončována postupně s tím, že kolaudace rodinných domů probíhala v letech 2019 a 2020. Prodej všech rodinných domů byl ukončen v roce 2020. Společnost realizovala na konci roku 2021 prodej rozestavěného developerského projektu BD Holzova společnosti EFI Byty, s.r.o., a to za kupní cenu

31.700.000,- Kč, přičemž zisk z tohoto prodeje činil 4 283 000,- Kč. Společnost vykázala za rok 2021 účetní zisk ve výši 3 276 714,- Kč. Z těchto zdrojů společnost může snížit dlouhodobou ztrátu. Společnost plánuje v další letech realizovat další developerské projekty, které by měly opět generovat finanční prostředky.

Společnost vlastní nemovité věci v obci Omice, katastrální území Omice, zapsané na LV č. 32322 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Součástí těchto nemovitých věcí je stavba rodinného domu č.p. 46, o zastavěné ploše 362 m². Společnost plánuje tyto nemovitosti prodat nebo pronajímat.

Společnost dále vlastní nemovité věci v obci Brno, katastrální území Brno-město, zapsané na LV č. 2803 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Jedná se bytovou jednotku č. 13/7 a podíl na příslušném stavebním pozemku. Společnost plánuje tyto nemovitosti prodat nebo pronajímat.

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

Wybrané 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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	25.584	32.949
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	27.640	29.412
Finanční náklady	2	285
Aktiva	12.193	33.244
Dlouhodobý majetek	12.000	2.579
Dlouhodobé pohledávky	41	41
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohledávky	21	32.697
Peněžní prostředky	118	369
Časové rozlišení aktiv	13	12
Vlastní kapitál	-24.527	-21.275
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	36.652	54.429
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-22.570	-24.628
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.058	3.252

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.. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, zapsané na LV č. 654, kde proběhla kolaudace inženýrských sítí a komunikace. Na výstavbu těchto rodinných domů bylo vydáno pravomocné společné územní rozhodnutí a stavební povolení. Na tento záměr byly vynaloženy náklady ve výši 10.695.000,-Kč. Převážná část pozemků byla prodána novým vlastníkům, a to za účelem výstavby povolených rodinných domů. Zbýlé pozemky a komunikace byly v prosinci 2022 prodány společnosti Czech Property Fund, s.r.o. Inženýrské sítě (vodovod a kanalizace) byly prodány na základě smlouvy o spolupráci obci Tučapy. Společnost se dále věnuje také projekční a inženýrské činnosti pro výstavbu s tím, že tato činnost je využívána společnostmi v rámci skupiny.

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	24.728	35.353
Finanční výnosy	2	1
Provozní náklady	31.079	39.574
Finanční náklady	2.959	3.186
Hospodářský výsledek po zdanění	-9309	-7.406
Aktiva	41.149	27.614
Dlouhodobý hmotný majetek	462	292
Zásoby	23.154	5.724
Krátkodobé pohledávky	13.992	19.986
Peněžní prostředky	3.032	1.128
Časové rozlišení aktiv	188	261
Vlastní kapitál	-21.869	-29.275
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	62.816	56.127
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-12.760	-22.069
Hospodářský výsledek běžného období	-9309	-7.406

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje jsou tvořeny zejména zápůjčkou od společnosti e-Finance, a.s. ve výši 42 004 000,- Kč a krátkodobými závazky, a to především z obchodních vztahů.

Krátkodobé pohledávky jsou tvořeny krátkodobými pohledávkami z obchodních vztahů, zejména pohledávkami za projektovou dokumentaci ve výši 18 620 000,- Kč.

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. Aktuálně se zabývá stavební činností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku. Společnost dále vlastní pozemky a místní komunikaci v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, uvedené na LV č. 654.

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

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	113.036	75.487
Finanční výnosy	492	504
Provozní náklady	108.309	65.968
Finanční náklady	5.057	5.777
Aktiva	125.231	92.992
Dlouhodobý majetek	3.843	2.405
Zásoby	6.137	1.424
Krátkodobé pohledávky	114.240	76.103
Peněžní prostředky	862	1.253
Časové rozlišení aktiv	147	152
Vlastní kapitál	32.725	36.157
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	92.127	56.536
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	393	522
Hospodářský výsledek po zdanění	129	3.432

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje jsou tvořeny zejména zápůjčkou od společnosti e-Finance, a.s. ve výši 39 188 000,- Kč a krátkodobými závazky, a to především z obchodních vztahů.

Krátkodobé pohledávky jsou tvořeny krátkodobými pohledávkami z obchodních vztahů, zejména pohledávkami za provedenou činnost ve stavebnictví ve výši 66 532 000,- Kč a ostatními pohledávkami.

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 Zábrdovice, 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

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	29.218	25.070
Finanční výnosy	16	1
Provozní náklady	22.172	23.232
Finanční náklady	7.787	7.692
Aktiva	214.344	217.260
Cizí zdroje	169.871	179.165
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	3.613	6.836
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	6.836	17.012
- z toho úvěr	159.422	155.317
Vlastní kapitál	43.231	37.378
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.244	-3.969
Hospodářský výsledek po zdanění	-725	-5853

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance EU, a.s.

Společnost e-Finance EU, a.s. se zabývá převážně správou vlastního majetku. V roce 2016 se stala vlastníkem budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá Pole. Na přelomu let 2020 a 2021 byla dokončena a zkolaudována rekonstrukce a přístavba budovy, která je provozována jako hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 332 157 000,- Kč.

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

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	86	18.281
Finanční výnosy	650	216
Provozní náklady	1443	15.971
Finanční náklady	3	3.000

Hospodářský výsledek po zdanění	-710	-474
Aktiva	332.731	354.473
Vlastní kapitál	133.044	199.569
Cizí zdroje	199.512	154.299
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. 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. Stavba již byla zahájena prováděním přípojek inženýrských sítí. Výstavba dalších stavebních objektů je předběžně plánována na rok 2023, nicméně vše je závislé na situaci na trhu, cenách materiálu a stavebních prací, apod.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	6	1
Finanční náklady	750	749
Hospodářský výsledek po zdanění	-560	-555
Aktiva	8.416	8.458
Vlastní kapitál	-2.347	-2.902
Cizí zdroje	10.763	11.360

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. 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.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	2.585	2.845
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.664	2.549
Finanční náklady	1.823	1.319
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.902	-1.023
Aktiva	31.865	30.542
Vlastní kapitál	6.939	5.916
Cizí zdroje	24.743	24.439

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Společnost eFi Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla ke dni 22.4.2020 přejmenována na 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. Na tento areál byly do 31.12.2021 vynaloženy náklady ve výši 43.200.000,- Kč. Za rok 2022 je k datu vydání prostavenost ve výši 27.143.000,- Kč. V rámci tohoto areálu jsou plánovány dva investiční záměry, a sice rekonstrukce zámku a jeho areálu a rekonstrukce objektu hájenky. Pro rekonstrukci zámku a jeho areálu již společnost podepsala veřejnoprávní smlouvu ve smyslu stavebního zákona, která ji opravňuje k provedení rekonstrukce, objektu, který bude sloužit jako ubytovací zařízení hotelového typu se školícím centrem, restaurací, wellness provozem a parkovištěm. Objekt hájenky již v současnosti rovněž disponuje uzavřenou veřejnoprávní smlouvou s tím, že jeho budoucím využitím bude rovněž ubytování hotelového typu. Realizace těchto stavebních záměrů již byla zahájena. U objektu hájenky se předpokládá dokončení a uvedení do provozu v první polovině roku 2023.

Na tento investiční projekt byla uzavřel emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 134.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	1.613	2.105
Finanční výnosy	65	0
Provozní náklady	3.208	2.515
Finanční náklady	298	28
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.828	-438
Aktiva	57.093	102.840
Vlastní kapitál	-9.509	-9.947
Cizí zdroje	66.363	112.648

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Břeclav, s.r.o.

Společnost eFi Břeclav, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. 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 a probíhá společné řízení ve věci povolení jejich výstavby, které je v současnosti přerušeno z důvodu probíhajícího výkupu pozemku za účelem zbudování dopravní infrastruktury.

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.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	7	1
Finanční náklady	89	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-96	-1
Aktiva	821	1.312
Vlastní kapitál	-367	-368
Cizí zdroje	1.188	1.680

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 provádí správu vlastního majetku a provozuje internetový obchod eFi Shop.

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	15	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-17	-2
Aktiva	12	2
Vlastní kapitál	-7	-9
Cizí zdroje	19	11

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Byty, s.r.o.

Společnost EFI Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost dokončila výstavbu bytového domu o deseti bytových jednotkách v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na tuto výstavbu byly vynaloženy náklady ve výši 18.968.000, - Kč. Jedná se o neúplné náklady, jelikož zhotovitel doposud nevyčíslil veškeré náklady.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	-	0
Finanční výnosy	-	1
Provozní náklady	-	25
Finanční náklady	-	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-	-25
Aktiva	-	32578
Vlastní kapitál	-	175

Cizí zdroje	-	32403
-------------	---	-------

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost provozu multifunkční komerční objekt 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. Ve 2.NP byla vybudována obchodní galerie s čtrnácti obchodními jednotkami s obchodní plochou 601 m². Výsledkem rekonstrukce je stav, kdy se v 1.NP a 2.NP nachází obchodní plochy, v 3.NP a 4.NP kancelářské prostory a bytové jednotky a v 1.PP jsou prostory pro fitness, wellness a skladování. Společnost v současnosti provádí přípravu pro realizaci nástavby tohoto objektu, která je ve fázi probíhajícího společného řízení.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	-	2950
Finanční výnosy	-	0
Provozní náklady	-	804
Finanční náklady	-	1125
Hospodářský výsledek po zdanění	-	916
Aktiva	-	73387
Vlastní kapitál	-	23044
Cizí zdroje	-	50266

Oddíl D. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.

Transakční ceny rezidenčních nemovitostí zaznamenaly v první polovině roku 2022 překotný růst, byť ve srovnání s koncem roku 2021 začala meziroční dynamika mírně zvolňovat. Dostupná data z realitních kanceláří i transakční data z katastrálního úřadu (ČÚZK) naznačují, že ceny v následujících měsících stagnovaly či v některých segmentech začaly pozvolna klesat. Kolem poloviny roku tak cenová úroveň zřejmě dosáhla svého cyklického maxima. ČNB v návaznosti na svou podzimní prognózu očekává v *Základním scénáři* citelné zvolnění meziroční dynamiky cen rezidenčních nemovitostí do konce roku 2022 a její překmitnutí do mírně záporných hodnot v první polovině roku 2023. Pravděpodobnost významnější cenové korekce, než předpokládá *Základní scénář*, se zvýšila, přičemž scénářem předpokládaný vývoj je zatížen značnou mírou nejistoty.

Z hlediska typu nemovitosti zaznamenaly zvolňující tempo růstu byty i rodinné domy, naopak ceny pozemků podle dostupných dat zatím obrát v cenovém vývoji nezaznamenaly. Zpomalení

růstu transakčních cen u bytů mělo plošný charakter napříč většinou regionů, výrazně se na něm však podílela zejména zvolňující cenová dynamika v hlavním městě. Obdobný vývoj je možné pozorovat také z pohledu nabídkových cen, přičemž nabídka na trhu se v průběhu roku 2022 výrazně zvýšila. Vzhledem ke strnulé výstavbě nově dokončených bytů je nárůst tažen primárně nabídkou starších bytů. Při pozorovaném poklesu poptávky po nemovitostech lze očekávat, že právě v tomto segmentu může postupně docházet k převisu nabídky nad poptávkou a nejvyššímu tlaku na pokles cen.

Pokračování silné dynamiky cen nemovitostí v průběhu první poloviny roku 2022 vedlo při zvyšujících se úrokových sazbách z úvěrů na bydlení a zhruba stagnujícím růstu příjmů domácností k dalšímu ztížení cenové dostupnosti bydlení.

Podle makroobezřetnostního přístupu byly ceny bytů pro mediánovou domácnost ke konci druhého čtvrtletí 2022 v průměru nadhodnocené o 60 %. To značí, že vzhledem k úrovni příjmů v tomto období, požadovaným úrokovým sazbám z úvěrů na bydlení a předpokládanému vývoji ekonomiky je mediánová domácnost schopna při dluhovém financování dosáhnout na průměrný byt jen při podstupování značného rizika budoucího nesplacení přijatého dluhu. Bezpečně dosažitelné tak jsou současné ceny bytů jen pro úzkou skupinu vysokopříjmových domácností. U investičních bytů sloužících k dalšímu pronájmu dosahovala průměrná míra nadhodnocení v prvním pololetí 2022 rovněž zvýšených hodnot přesahujících hranici 40 %, avšak ve srovnání s makroobezřetnostním přístupem se již dále nezvyšovala. Vysoké hodnoty nadhodnocení pohledem investorského (valuačního) přístupu poukazují na zvýšenou ochotu domácností akceptovat značně nízký výnos z pronájmu či jejich příliš optimistická očekávání ohledně dalšího růstu cen bytů a nájmu. Případné nenaplnění těchto očekávání pak může přispět k tlaku na pokles cen v budoucnu.

Po útlumu v období pandemie se v roce 2021 a prvních dvou čtvrtletích 2022 na trhu komerčních nemovitostí postupně zvyšoval objem investic a začala se obnovovat celková výstavba nových ploch. Za ožíváním stál zejména dynamický vývoj u logistických a průmyslových nemovitostí, který představoval nejatraktivnější segment komerčních nemovitostí. Přes celkové oživení však aktivita na trhu stále nedosáhla předpandemických úrovní – mimo jiné v důsledku nedostatku vhodných investičních příležitostí. Trh očekává, že se do aktivity bude ve druhé polovině roku 2022 promítat rostoucí nejistota spojená na jedné straně s vývojem nájmu a rostoucích nákladů na provoz nemovitostí, na druhé straně se zdražením externího financování a růstem cen stavebních prací. To až do doby odeznění nejistot opět citelně omezí aktivitu na trhu a zároveň povede k promítnutí rostoucích cen do cenových podmínek v plném rozsahu až během roku 2023.⁵

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.

Dostupnost bydlení se vlivem rychlého růstu cen rezidenčních nemovitostí dále zhoršila a zvýšilo se i odhadované nadhodnocení cen bytů ve vztahu k příjmům mediánové domácnosti a požadované výši úrokových sazeb. Potenciálním zdrojem významných systémových rizik v domácí ekonomice je opakované roztáčení spirály mezi dluhovým financováním nákupu rezidenčních nemovitostí a jejich rychle rostoucími cenami. Rychlý meziroční růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR přetrvávající i v první polovině roku 2022 se promítl do odhadované míry nadhodnocení bytů. Pro mediánovou domácnost byly ve druhém čtvrtletí 2022 ceny bytů zhruba o 60 % vyšší, než by odpovídalo jejich úrovni příjmů a požadovaným úrokovým sazbám. Podíl domácností, kterým příjmy umožňují bezpečné dluhové financování průměrného bytu při dané výši úrokových sazeb, poklesl pod 10 %, což přispělo k omezení dynamiky úvěrů na bydlení. Předchozí růst cen rezidenčních nemovitostí v prostředí zvyšující se míry nadhodnocení a snížené úvěrové aktivity vytváří potenciál pro jejich významnější cenovou korekci v budoucnu. ČNB odhaduje, že pravděpodobnost poklesu těchto cen během příštích dvou let o více než 10 % ve srovnání se současnou cenovou hladinou je přibližně 35 %. S podzimní

⁵ Zpráva o finanční stabilitě podzim 2022, listopad 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/gallery/zpravy_fs/fs_2022_podzim/zfs_podzim_2022

prognózou ČNB je konzistentní překmit meziroční dynamiky cen rezidenčních nemovitostí do mírně záporných hodnot v polovině roku 2023 a návrat k růstu v roce 2024.

Úvěrové standardy LTV, DTI a DSTI se v roce 2022 zpřísnily v důsledku reakce ČNB na růst systémových rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí a vývojem na trhu nemovitostí. Od 1. dubna 2022 platila hodnota standardní horní hranice ukazatele LTV 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let financující vlastní bydlení), ukazatele DTI 8,5násobek (resp. 9,5násobek) čistých ročních příjmů a ukazatele DSTI 45 % (resp. 50 %) čistých měsíčních příjmů žadatele. Přestože banky horní hranice úvěrových ukazatelů v převážné míře dodržovaly, v době jejich platnosti byl poskytnut vysoký podíl spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí s hodnotou ukazatele DSTI poblíž jeho hraniční hodnoty. Rizikovitost těchto úvěrů je zesílena vlivem nadhodnocení cen nemovitostí a růstu životních nákladů dlužníků. I nadále se tak v portfoliu bank kumulují rizika, i když nižší měrou vzhledem k dosavadnímu postupnému poklesu objemu čistých nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí v roce 2022.

Bankovní rada ČNB rozhodla o ponechání horních hranic úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI na úrovních účinných od 1. dubna 2022. Bankovní rada se shodla na tom, že i přes očekávaný pokles objemu nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí zůstávají rizika spojená s vývojem na hypotečním a nemovitostním trhu zvýšená. Roste pravděpodobnost poklesu cen obytných nemovitostí a v podmínkách vysokých cen energií a dalších životních nákladů se zvyšují rizika udržitelnosti dluhové služby domácností. Pro zachování horních hranic ukazatelů na stávajících úrovních rozhodla bankovní rada i z důvodu přetrvávajících ekonomických a geopolitických nejistot. Hodnotu horní hranice úvěrového ukazatele LTV ve výši 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let financující vlastní bydlení) vyhodnotila jako konzistentní s dosahováním cíle omezit rizika spojená s případným poklesem hodnoty zástav, která by mohla vést ke vzniku systémových úvěrových ztrát z nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí. Zároveň při svém rozhodnutí přihlédla k dopadu změny nastavení ukazatele LTV na domácnosti i vzhledem k cenové dostupnosti bydlení. Horní hranice ukazatelů DSTI a DTI ponechala na současné úrovni z důvodu zachování kvality úvěrového portfolia v situaci poklesu reálných příjmů, přičemž důležitou roli přisoudila i zachování stability a předvídatelnosti regulatorního prostředí.⁶ Ve 3. čtvrtletí 2022 se již dál nezvyšovaly měnověpolitické úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba tak setrvala na 7,00 %, diskontní sazba na 6,00 % a lombardní na 8,00 %.⁷

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

Výnosy požadované investory na domácím prémiovém trhu se nacházely navzdory nárůstu domácích i zahraničních úrokových sazeb a zvyšujícím se nejistotám nadále na velmi nízkých úrovních. Přestože ve druhém čtvrtletí 2022 se již objevily první známky jejich možného růstu, ve střednědobém výhledu zůstávají poměrně stabilní a ČNB jejich úroveň nadále hodnotí jako značně nízkou. V případě dalšího zvyšování nejistot či tržního přehodnocení ze strany investorů by tak mohlo dojít k jejich výraznějšímu nárůstu. Ten by znamenal korekci tržních cen a pokles hodnot zástav, což vyžaduje zvýšenou míru obezřetnosti při poskytování úvěrů sloužících k financování komerčních nemovitostí. Případná korekce by se však zřejmě dotkla především maloobchodních a částečně kancelářských ploch. Naopak při současné vlně zájmu o logistické a průmyslové nemovitosti, která se vedle vývoje výnosů projevuje také rekordně ní-

⁶ Zpráva o finanční stabilitě podzim 2022, listopad 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2022_podzim/zfs_podzim_2022.

⁷ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>

kou mírou neobsazenosti, je výraznější růst požadovaných výnosů u tohoto segmentu v nejbližších čtvrtletích nepravděpodobný.⁸ 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

Výkon stavebnictví během letošního roku slábl. V 1. čtvrtletí 2022 ještě růst produkce vlivem teplé zimy a vysoké zásoby veřejných i soukromých zakázek akceleroval (na 3,8 % mezikvartálně). Výše produkce také poprvé překonala předkrizový rok 2019. V následujícím čtvrtletí došlo ke korekci tempa (–2,5 %, v samotném inženýrském stavitelství –7,8 %) a během 3. čtvrtletí se produkce snížila o dalších 2,7 %. Na celém odvětví se začíná stále více podepisovat bezprecedentní cenový růst (energií, pohonných hmot i materiálových vstupů), horší dostupnost materiálů, zařízení, ale i pracovní síly (zčásti vlivem války na Ukrajině). To mnohdy vedlo k prodloužení realizace stávajících projektů či k odkladu zahájení, popř. k revizi plánovaných investičních akcí. Ve srovnání s loňským létem byla letos ve 3. čtvrtletí stavební produkce o 1,7 % nižší (srovnatelně klesla v pozemním i inženýrském stavitelství).

V úhrnu za 1. až 3. čtvrtletí si stavební produkce i díky slabší loňské základně stále udržela mírný růst (2,7 %), k čemuž přispělo zejména váhově významné pozemní stavitelství (+2,2 p. b.), vyšší meziroční výkon byl zaznamenán rovněž v segmentu inženýrských staveb. Tomu pomáhalo i solidní tempo růstu veřejných výdajů v oblasti dopravní infrastruktury související zejména s čerpáním evropských dotací. V pozemním stavitelství, jež tradičně odráží zejména investiční aktivitu podniků i domácností (a na rozdíl od inženýrských staveb tak reaguje na celkový hospodářský cyklus pružněji), se již začínají projevovat náznaky útlumu související i s citelným ochlazením hypotečního „boomu“. Např. počet zahájených bytů se ve 2. čtvrtletí meziročně mírně snížil (o 3,1 %) a ve 3. kvartálu se pokles citelně prohloubil (na –27,8 %). Nových bytů ubylo ve všech hlavních formách výstavby, nejvíce u nově vznikajících bytových domů. Dokončených bytů naopak letos stále přibývalo (v úhrnu od počátku roku o 10,9 %, z toho ve 3. kvartálu o 30,3 %). Dělo se tak díky vzedmuté zahajované výstavbě v předchozích 2 až 3 letech, jež se již blížila rekordní úrovni z konjunkturálních let 2006–2008. Proti svižnějšímu dokončování rozestavěných bytů (zejména v rodinných domech) stále působil silný růst cen materiálů a značná vytíženost stavebních firem.

Meziroční tempo růstu nominální hodnoty nových stavebních zakázek v tuzemsku (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) letos rostlo dvojcifernými tempy (ve 3. čtvrtletí o 12,6 %). Zatímco na počátku roku byl růst zakázek podpořen jen pozemními stavbami (v následujícím kvartálu naopak pouze inženýrskými), ve 3. čtvrtletí pozitivně přispěly oba tyto hlavní segmenty. Při zohlednění růstu cen stavebních prací lze hovořit jen o stagnaci reálné poptávky v celém stavebnictví. Růst celkové zásoby práce během letošního roku zvolnil. Jestliže hodnota veškerých dosud nerealizovaných stavebních zakázek byla loni na konci prosince meziročně o 13,1 % vyšší, na sklonku září již jen 8,5 %. Přispěly k tomu především soukromé zakázky z tuzemska – růst jejich zásoby se totiž v letošním 2. čtvrtletí téměř zastavil (poprvé od roku 2017). Náznaky ochlazení poptávky jsou letos patrné také u vydaných stavebních povolení. Jejich orientační hodnota v 1. i 2. čtvrtletí rostla meziročně zhruba o pětinu, ve 3. kvartálu propadla skoro o třetinu. Byť zde sehrálo významnou roli loňské povolení výstavby nové trasy pražského metra, k poklesu došlo rovněž u bytových budov (–17,3 %) i těch nebytových (–10,6 %). V úhrnu za tři letošní čtvrtletí hodnota povolených staveb nepatrně klesla (1,2 %). Pokud bychom vyloučili velké projekty (nad 1 mld. korun), činil by růst povolení 13,1 %, což odpovídá dynamice cen stavebních prací.⁹

⁸ Zpráva o finanční stabilitě podzim 2022, listopad 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2022_podzim/zfs_podzim_2022

⁹ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.

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

Hrubá přidaná hodnota (HPH) se ve 3. čtvrtletí 2022 meziročně zvýšila o 1,4 %. Na zpomalení se projevil útlum domácí poptávky reprezentovaný zvolněním růstu či poklesem HPH u většiny odvětví služeb. Meziročně o 1,3 % klesla HPH v uskupení obchod, doprava, ubytování a pohostinství. V meziročním pohledu růst HPH letos slábl (až na 1,4 % ve 3. kvartálu). V úhrnu za tři čtvrtletí dosáhl 2,9 %. Nejvíce rostl výkon v ostatních činnostech služeb (9,8 %) a v odvětví obchod, doprava, ubytování a pohostinství (6,6 %) – v obou případech se ale projevila nízká srovnávací základna z počátku loňského roku, kdy byly tyto služby v důsledku protipandemických restrikcí citelně omezeny. V samotném ubytování ale tržby dále rostly (+8,7 %). I přes úspěšnou letní sezónu se tržby ubytovatelů nacházely o více než čtvrtinu pod úrovní ze 3. čtvrtletí 2019 (v případě stravování a pohostinství o necelou pětinu).¹⁰

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta. Emitent prohlašuje, že nenastaly jakékoliv významné změny finanční výkonnosti skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data prospektu. Vliv ekonomický následků pandemie COVID-19 na vyhlídky Emitenta je popsán níže.

Hlavními činnostmi skupiny Emitenta jsou správa vlastního nemovitého majetku a vlastnictví obchodních korporací majících v obchodním majetku komerční nemovitosti, jejichž jednotlivé části jsou krátkodobě či dlouhodobě pronajímány. Další hlavní činností je vlastnictví obchodních korporací provádějící projekční a stavební činnosti v pozemním stavitelství a poskytování ubytovacích a kongresových služeb a pohostinství.

Ze všech společností ve skupině koncernu e-Finance, a.s. byla pandemií SARS CoV-2 nejvíce zasažena společnost eFi Palace, s.r.o., která provozuje areál na adrese Bratislavská 52, Brno, jehož součástí je eFi Palace Hotel a restaurace Stará Tkalcovna. V důsledku vládních opatření a v důsledku uzavření provozu hotelu poklesly v roce 2020 tržby za hotelové služby o téměř 11 671 tis. Kč. Na základě vypsání podpůrných programů byly společnosti vyplaceny dotace ve výši 3 182 tis. Kč. Jelikož nebyl předpoklad, že by se poskytování hotelových služeb dostalo do normálu dříve než za jeden rok, bylo rozhodnuto, že všechny hotelové apartmány budou pronajaty na dobu jednoho roku dlouhodobě, čemuž nahrává skutečnost, že každý apartmán je vybaven plně zařízeným kuchyňským koutem, koupelnou s pračkou a tudíž je vhodný pro dlouhodobé ubytování. I přes rozhodnutí o dlouhodobějších pronájmech apartmánů, došlo i v roce 2021 k poklesu tržeb za hotelové služby. Oproti roku 2020 poklesly ještě o 4. 154 tis., oproti roku 2019 to bylo o 15. 824 tis. Další zasaženou společností byla společnost e-Finance EU, a.s., která provozuje ubytovací zařízení EFI SPA Hotel, na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno, a které bylo uvedeno do provozu na konci roku 2020. Toto hotelové zařízení vykazovalo v roce 2021 vysokou měsíční obsazenost, a to výrazně nad průměrem pro ubytovací zařízení v rámci Jihomoravského kraje. V současnosti již pandemie nemá tyto společnosti vliv, jelikož již nedochází k zavádění žádných omezení v poskytování ubytovacích služeb.

Ostatní společnosti ve skupině e-Finance, a.s. provozující ubytování hotelového typu nebyly epidemií ekonomicky významně zasaženy. Jedná se totiž o sezónní provozy zaměřené zejména na letní sezónu. Z tohoto důvodu například areál zámku Račice patřící dceřiné společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. navyšuje ubytovací kapacity o 19 pokojů s kapacitou 60 ubytovaných osob, přímo v hlavní budově zámku.

¹⁰ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2022>.

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 zamýšlení, 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 ovládání 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. Jedná se zejména o rámcovou smlouvu o zápůjčce uzavřenou se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 134.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 13.550.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 20.980.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 12.530.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 5 000 000, ze kterého čerpala 2.300.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.200.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.000.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 480.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

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 reálném 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.

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2021:

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2021	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2021
e-Finance, a.s.	31.767 tis. Kč	-7.596 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 275 tis. Kč	3.252 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	36 157 tis. Kč	3.432 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29 275 tis. Kč	-7 406 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	37 378 tis. Kč	-5 853 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	199 569 tis. Kč	-474 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 902 tis. Kč	-555 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5 916 tis. Kč	- 1 023 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 947 tis. Kč	-438 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-368 tis. Kč	-1 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 163 tis. Kč	42 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-9 tis. Kč	-2 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	23 044	916
EFI Byty, s.r.o.	175	-25

Výše cizích zdrojů společností ve Skupině k 31.12.2021:

Společnost	Cizí zdroje k 31.12.2021
e-Finance, a.s.	568.481 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	54.429 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	56.536 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	56.127 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	179.165 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	154.299 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	11.360 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	24.439 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	112.648 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	1.680 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	11 121 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	11 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	50.266 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	32.403 tis. Kč

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 e Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů.

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu vykazuje propady v poptávce po nemovitostech. Společnosti ve skupině však v současnosti nenabízí větší množství nemovitostí. Všechny větší realitní obchody již byly dokončeny v minulých letech. 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 souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Změny v poptávce lze sledovat především u společnosti eFi Palace, s.r.o., která poskytovala roce 2020 a v průběhu roku 2021 46 % ze svých kapacit jako ubytování hotelového typu a 54% na dlouhodobější ubytování, které nebylo opatřeními nijak dotčeno. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2019 průměrnou obsazenost 78 %, nicméně v roce 2020 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 55%, avšak v měsících, kdy neplatila žádná omezení, vykazovala vysokou obsazenost (červenec 2020 – 93%, srpen 2020 – 96% a září 2020 – 81%). V roce 2021 došlo po uvolnění protiepidemických opatření k opětovnému navýšení obsazenosti (červen 2021 – 74%, červenec 2021 – 85%, srpen 2021 – 94%, září 2021 – 93%, říjen 2021 – 71%). V roce 2022 již nebyla zaváděna žádná opatření omezující provoz a v prvních 11 měsících roku 2022 činila průměrná obsazenost 76,4 %. Společnost eFi Palace, s.r.o. se v průběhu podzimu 2021 rozhodla z důvodu předcházení možných výpadků v obsazenosti z důvodu protiepidemických opatření využít většinu ubytovacích kapacit na dlouhodobější ubytování, které není dotčeno protiepidemickými opatřeními, což se pozitivně odrazilo ve výše uvedené obsazenosti v měsících, kdy opět sílila další vlna pandemie nemoci COVID-19. Tento opatrnostní přístup byl aplikován i v roce 2022.

Společnosti ve Skupině okamžitě reagovaly na přijaté opatření změnami ve způsobu poskytování služeb a změnami ve službách samotných, aby snížily dopad omezení na jejich hospodaření, a rovněž čerpaly prostředky z podpůrných programů, a to zejména Antivirus, COVID Ubytování, COVID Gastro, COVID Nájemné a COVID Nepokryté náklady. Společnosti poskytující služby v pohostinství v reakci na první omezení v důsledku pandemie onemocnění COVID-19 zřídili internetový obchod, který nabízel jídla a nápoje, a zavedl rozvážkovou službu v Brně a okolí. Společnosti poskytující ubytovací služby část svých ubytovacích kapacit upravila na dlouhodobější pronájem, čímž se jim podařilo částečně vykrýt obsazenost jejich ubytovacích zařízení. Tato opatření se týkají zejména společností eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel. Společnost e-Finance EU, a.s se zabývá převážně správou vlastního majetku, přičemž v současnosti byla na jím vlastněném pozemku v Brně dokončena a zkolaudována přístavba budovy, která je využívána jako hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu. Rizikem těchto společností i přes přijatá opatření však zůstává možnost, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu. Ubytovací zařízení EFI SPA Hotel bylo uvedeno do provozu na začátku roku 2021,

přičemž od letních měsíců roku 2021 po odeznění protiepidemických opatření vykazovalo poměrně vysokou obsazenost (červenec – 65%, srpen – 90%, září – 92%, říjen – 80%), v roce 2022 zařízení opět vykazuje poměrně vysokou obsazenost (červenec – 65%, srpen – 66%, září – 78%, říjen – 74%).

Tržby společností e-Finance Zámek Račice a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roku 2020, 2021 a 2022:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2020	Tržby za služby 1. pol. roku 2021	Tržby za služby 1. pol. roku 2022
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	272 tisíc Kč	246 tisíc Kč	625 tisíc Kč
eFi Palace, s.r.o.	10 016 tisíc Kč	7 355 tisíc Kč	15 337 tisíc Kč

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel zaměřené spíše na dlouhodobé pronájmy k poklesu tržeb nedošlo.

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 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.

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 výši úrokové sazby), 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.

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.

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, pan Ing. Miroslav Pala jakožto vedoucí pro oblast ubytovacích služeb a pohostinství, 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 jednotkami EFI Obchodní galerie v Jihlavě a pronajímá bytový domů 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 oceňování, 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. Další 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 splácení 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 datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí oběžná aktiva Emitenta 320.665.000,- Kč (318.813.000,- Kč tvoří pohledávky za sesterskými společnostmi, tudíž se nejedná o likvidní prostředky, a 1.727.000,- Kč tvoří peněžní prostředky) a cizí zdroje Emitenta 310.247.000,-Kč. Údaje jsou k 30.11.2022

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 352 000 000,- Kč , -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 s pevnou úrokovou sazbou. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou nemají inflační doložku. Podle prognóz ČNB by v roce 2022 měla průměrná roční míra inflace dosáhnout hodnoty 15,8 %. V lednu roku 2023 vzrostly spotřebitelské ceny meziročně o 17,5%. Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2%, nicméně podle aktuálních prognóz ČNB by inflace mohla v konce roku 2023 dosáhnout hodnoty 9,1%. a ke inflačnímu cíli by měla směřovat až v roce 2024.¹¹

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 vlastník 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 Komentář ČNB ke zveřejněným údajům o vývoji inflace v lednu 2023, leden 2022. 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-2023-v-souladu-s-prognozou/>.

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.

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.	
i.	Forma dluho- Listinný cenný papír na řad pisu:
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 uve deny 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.
k.	Datum splatnosti dlu- [bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní hopisu: emise dluhopisů]
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 dluhopi sového programu pro konkrétní emise dluhopisů.]
c)	Lhůta pro upisování dluhopisů: [Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopi sového programu pro konkrétní emise dluhopisů.]
d)	Emisní kurz: [Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emise dlu hopisů.]
e)	Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu: [Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro kon krétní emise dluhopisů.]
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 proka zujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, pří jmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trva lého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkov. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlast níků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkov. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová pro dleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.
g)	Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou nebo pohyblivou roční úrokovou sazbou ve výši stano vené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emise dluhopisů. Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emise dluhopisů.

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 vlastníkově 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 (dílčím 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

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. 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.	
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.
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.
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.
l)	Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.
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>
n)	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
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)	Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu <i>[Rozhodný den bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
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.

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 vlastníkov 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 žadateli 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 zbývajícím počet Dluhopisů, které budou u emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všemi potenciálními 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 sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi dluhopisů, který (opět analogicky se zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

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-informace/>, a v sídle emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.

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

K těmto konečným podmínkám je přiloženo zvláštní shrnutí konkrétní emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta 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 dluho- [...]
pisu:

c. Údaje identifi- ISIN [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [...]
kující dluho-
pis:

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 .										
<u>Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:</u> $VIR = \max \left(0; FIR + \left(\frac{CPI_A - CPI_B}{CPI_B} \times 100 \right) \right)$												
Legenda: <table border="1"> <tr> <td>Pohyblivá úroková sazba za dvanáct měsíců v %</td> <td>VIR</td> </tr> <tr> <td>Pevná úroková sazba ve výši [...]</td> <td>FIR</td> </tr> <tr> <td>Index spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu</td> <td>CPI_A</td> </tr> <tr> <td>Index spotřebitelských cen za stejný měsíc roku předchozího</td> <td>CPI_B</td> </tr> <tr> <td>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.</td> <td>max</td> </tr> </table>			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
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 nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Možnost snížení upisovaných částek: Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise dluhopisů, je emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných dluhopisů (tzn. počtu upsaných dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený emitentovi.

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

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.

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

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

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]

Předseda představenstva

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. Představenstvo

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:

Předseda: Radek Jakubec, MSc, MBA, ,
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 31.12.2021 a končící 31.12.2021 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 31.12.2020, a 31.12.2021, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2021 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 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	541	3 235
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	332	1 286
Finanční náklady	60	1 897
Hospodářský výsledek po zdanění	121	42
Aktiva	14.810	83.840
z toho aktiva krátkodobá	1.769	1.804
z toho aktiva dlouhodobá	13.041	82 036
Vlastní kapitál	2.121	2.163
Cizí zdroje	12.630	79.221

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek. V dlouhodobých aktivech jsou uvedeny dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 78 150 000,-Kč a krátkodobé závazky bez dluhopisů ve výši 1.071.000 Kč tvoří krátkodobé přijaté zálohy ve výši 1.050.000 Kč a závazky ostatní ve výši 21.000 Kč.

Výdaje příštích období ve výši 2.456.000,- Kč tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která je zaúčtovaná do nákladů, kam časově náleží, ale vyplaceny budou až v období příštím.

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.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2020, končící 31. 12. 2021 v auditované nekonsolidované 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.

Podle finančních údajů vyplývajících z poslední auditované účetní závěrky k 31.12.2021 vykazuje Emitent při aktivech 83.840 tisíc Kč pohledávky za společnostmi ve Skupině ve výši 82.036 tisíc Kč, přičemž se jedná zejména o pohledávku z rámcové smlouvy o úvěru vůči společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. K datu vyhotovení prospektu činí pohledávky Emitenta za společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o. 141.053.000,- Kč, přičemž se jedná o částku, která zahrnuje rovněž nesplacené úroky.

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

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 popsáním 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 nedošlo k významné změně finanční ani obchodní situace Emitenta.

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 se jedná o rámcovou smlouvu o zápůjčce uzavřenou se společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., na jejímž základě z celkového rámce 200.000.000,- Kč již Emitent poskytl zápůjčku ve výši 134.100.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 18.700.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,-, ze kterého čerpala 13.550.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 20.980.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 12.530.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,-, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 5 000 000, ze kterého čerpala 2.300.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.200.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.000.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 480.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

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/.

Kapitola X. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance CZ, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2020 a 31.12.2021.

Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku

ROZVAHA

v plném rozsahu

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

31.12.2020
ke dni
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ							
2020	1	2	0	9	1	6	6	8	5

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	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	14810	0	14810	0
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	14810	0	14810	0
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	13541	0	13541	0
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	13041	0	13041	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	13041	0	13041	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	500	0	500	0
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1269	0	1269	0
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	4	0	4	0
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1265	0	1265	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	14810	0
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2121	0
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	2000	0
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	121	0
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	12630	0
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	12630	0
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	10800	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	10800	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	10800	0
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	1830	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1550	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	243	0
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	37	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	7	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	30	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	59	0
D.1.	Výdaje příštích období	167	59	0

Sestaveno dne: 01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podepsání fyzickou osobou, která je účetní jednotkou Finance CZ, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět 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 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	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	290	0
A.3.	Služby	006	290	0
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	26	0
D.1.	Mzdové náklady	010	26	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	16	0
F.3.	Daně a poplatky	027	16	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-332	0



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	41	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	41	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	60	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	60	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	500	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	481	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	149	0
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	28	0
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	28	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	121	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	121	0
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	541	0



Sestaveno dne: 01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou a- Finance CZ, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

ke dni 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21+22)	01	0	2121	0	2121
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	0	2000	0	2000
1.	Základní kapitál	03	0	2000	0	2000
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	0	0	0	0
1.	Ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.14+15)	13	0	0	0	0
1.	Ostatní rezervní fondy	14	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	0	121	0	121
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	0	0	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	0	121	0	121
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou e-Finance CZ, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	 



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.3.2021

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastního majetku

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	2 000	2 000
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	149	0
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	18	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	18	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	167	0
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-11 651	0
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-13 513	0
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	1 862	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-11 484	0
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-59	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	41	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-28	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-11 530	0
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	10 800	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	10 800	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-730	0
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 270	2 000

Podpisový záznam




e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

Příloha v účetní závěrce za rok 2020
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

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 2020. 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 je sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

I. Obecné údaje:

Název společnosti:	e-Finance CZ, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	výroba, obchod a služby, správa vlastního majetku a vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou
Datum vzniku :	18. 5. 2020
IČO:	09166858
DIČ:	CZ09166858
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2020
Okamžik sestavení úz:	1. 3. 2021

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: e-Finance, a.s. 100%

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 20 000,- Kč: 100 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2020: výmaz funkce statutárního ředitele, tato funkce byla zrušena

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M., předseda správní rady

Předmětem podnikání a činnosti společnosti 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 činnosti vykonávané společností patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společností financované společností e-Finance CZ, a.s. a ovládané stejnou osobou jako společnost e-Finance CZ, a.s. budou věnovat nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti budou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstanou 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.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Společnost nemá žádný nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

Společnost nemá žádný hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finanční výpomoci sesterské společnosti včetně vypočtených úroků ve výši 13 041 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. 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 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

Zde by byla uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná na účtu 385 – příjmy příštích období.

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

i) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

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 doplněku 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.

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.

j) Časové rozlišení pasiv

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

k) 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 2020.

l) 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 2020.

III. Další informace

1. Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám, osobám pod podstatným vlivem a ostatní k 31. 12. (v tis. Kč):

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2020	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2020
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	13 000	41
CELKEM		13 000	41

2. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné.
3. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
4. Společnost neposkytlá pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků
5. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
6. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
7. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
8. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0

IV. Dlouhodobý majetek

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

V. Zaměstnanci

Společnost nemá žádné zaměstnance s výjimkou Dohod o provedení práce.

VI. Právní spory

Společnost nevede žádné právní spory.

VII. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nejsou známy.

V Brně dne: 1. 3. 2021
Zpracovala: Novotná Marcela

e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

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



**Ing. Pavel Uminský, Ph.D.,
auditor, číslo oprávnění Komory auditorů ČR 1524,
Hrušovany u Brna, Tyršova 252, PSČ 664 62, IČ: 18560733**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s.
za rok končící 31. 12. 2020**

vydaná v Brně dne 29. března 2021

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

Výrok auditora

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. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 604 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2020 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

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 společnosti

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.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že:

1. Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených informacích žádné významné (materiální) nesprávnosti nezjistil.

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 považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna 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:

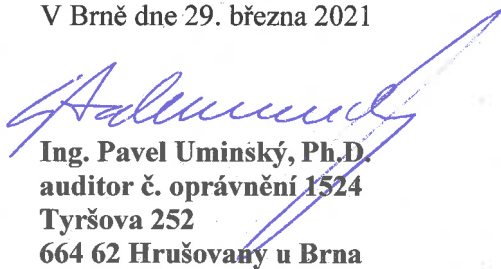
1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (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 správní radou 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 správní radou 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 mojí povinností upozornit v mojí 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 méj 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 29. března 2021


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



Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně auditorského výroku

ROZVAHA

v plném rozsahu

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

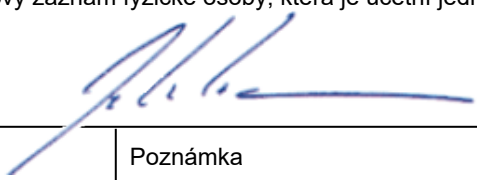
31.12.2021
ke dni
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
2021	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 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	83840	0	83840	14810
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	83840	0	83840	14810
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	82536	0	82536	13541
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	82036	0	82036	13041
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	82036	0	82036	13041
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	500	0	500	500
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	500
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1304	0	1304	1269
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	6	0	6	4
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1298	0	1298	1265

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	83840	14810
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2163	2121
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	121	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	121	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	42	121
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	79221	12630
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	79221	12630
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	68100	10800
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	68100	10800
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	68100	10800
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	11121	1830
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	10050	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	10050	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1050	1550
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	1	243
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	20	37
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	9	7
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	11	30
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	2456	59
D.1.	Výdaje příštích období	167	2456	59

Sestaveno dne:		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	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2021
(V celých tisících Kč)

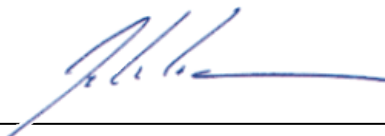
Rok	Měsíc	IČ
2021	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

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	1032	290
A.3.	Služby	006	1032	290
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	216	26
D.1.	Mzdové náklady	010	216	26
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	38	16
F.3.	Daně a poplatky	027	38	16
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-1286	-332

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	3235	41
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	3235	41
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	1897	60
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	1897	60
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0	500
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	1338	481
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	52	149
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	10	28
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	10	28
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	42	121
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	42	121
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	3235	541

Sestaveno dne:		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 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky: ZATÍM NEURČENO

Předmět podnikání účetní jednotky:

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	0	0
I.2.	Zvýšení	121	0
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	121	0
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	42	121
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	42	121
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	2 163	2 121

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

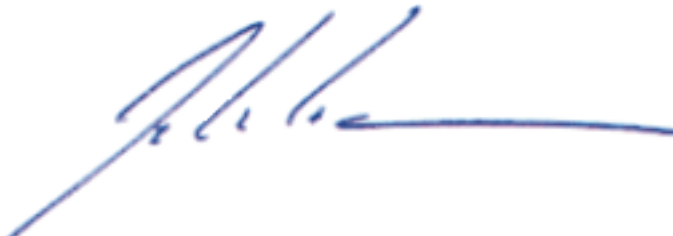
Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 269	2 000
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	52	149
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-1 338	18
A1.1.	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 (-)	-1 338	18
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-1 286	167
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11 688	-11 652
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	0	-13 513
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 688	1 861
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	10 402	-11 485
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-1 897	-59
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 235	41
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-10	-28
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	11 730	-11 531
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	-68 995	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-68 995	0

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.	57 300	10 800
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	57 300	10 800
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	35	-731
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 304	1 269

Podpisový záznam



**Příloha v účetní závěrce za rok 2021
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. 2021
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 03. 2022

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 2021.

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 2021

V roce 2021 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 5. srpna 2021, č. j. 2021/081299/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00058/CNB/572, které nabylo právní moci dne 5. srpna 2021. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky spřízněné společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního majetku a pohostinství. Konkrétně se věnuje nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Závazky vůči majitelům emitovaných dluhopisů jsou zajištěny nemovitým majetkem této společnosti. Další investice této společnosti se mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

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 poskytnuté zápůjčky sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2021 ve výši 82 036 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byla výše této zápůjčky včetně úroků 13 041 tis. Kč. Splatnost zápůjčky je rok od vyžádání a úrok 7 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2021	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	78 800	3 236
CELKEM		78 800	3 236

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 500 tis. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou.

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 121 tis. Kč a zisk běžného období ve výši 42 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. 2021 částku ve výši 78 150 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 10 050 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2020 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 10 800 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 0 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 1 897 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byly 60 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 2021 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 2021. 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 2022 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, 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 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 15. 7. 2021 stanovena na 126 300 tis, což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.

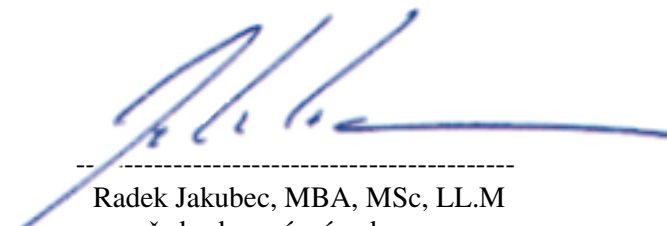
c/ Dlouhodobě splatná pohledávka za sesterskou společností e-Finance Zámek Račice (vykázaná na řádku 049 rozvahy) ve výši 82 036 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku této společnosti, jehož tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto 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: 15. 3. 2022

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. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 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 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané 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 31. března 2022

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