



e-Finance, a.s.

Základní prospekt

Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance z roku 2020

v maximálním objemu vydaných dluhopisů 1.000.000.000,- Kč a současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč
s dobou trvání programu 25 let

Obsah

Kapitola I. - Úvod	4
Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu	5
Kapitola III. - Rizikové faktory	6
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi	7
1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky	7
2. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech	7
3. Závislost Emitent na realitním trhu	8
4. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí	9
5. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje	9
6. Riziko neupsání nových emisí dluhopisů	9
7. Riziko konkurence	9
8. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení	10
9. Riziko poklesu cen nemovitostí	11
10. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů	11
11. Riziko objemu závazků	12
12. Riziko ztráty klíčových osob	13
13. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí	13
14. Riziko nesplacení pohledávek	14
15. Riziko subdodavatelů stavebních prací a nedostatku pracovních sil	14
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům	15
1. Riziko nesplacení	15
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky	15
3. Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou	15
4. Riziko inflace	15
5. Možná nízká likvidita dluhopisů	16
6. Možnost předčasného splacení dluhopisů	16
7. Riziko jiných emisí dluhopisů a bankovních úvěrů	16
Kapitola IV. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance a další údaje o nabízených dluhopisech	17
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance	17
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech	25
1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:	25
2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	25
3. Důvody nabídky	25
4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy	26
Kapitola V. - Formulář konečných podmínek	28
Konečné podmínky	28
Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...]	28
Oddíl B. Informace o veřejné nabídce dluhopisů	29
Oddíl C. Další informace	31
1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	31
2. Čestné prohlášení	31
Kapitola VI. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	33
Oddíl A. Odpovědné osoby	33
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt	33

2.	Čestné prohlášení	33
3.	Údaje od třetích stran	33
Oddíl B.	Oprávnění auditoři, znalci	34
Oddíl C.	Vybrané finanční údaje	34
Oddíl D.	Údaje o Emitentovi	36
1.	Historie a vývoj emitenta	36
2.	Investice	44
Oddíl E.	Přehled podnikání	44
1.	Hlavní trhy	45
Oddíl F.	Organizační struktura	48
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	48
Oddíl G.	Informace o trendech	61
Oddíl H.	Odhady zisku	65
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	66
1.	Představenstvo	66
2.	Dozorčí rada	66
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	66
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady	67
Oddíl K.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby	67
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	68
Oddíl M.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	70
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	70
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta	71
Oddíl N.	Doplňující údaje	71
1.	Základní kapitál	71
2.	Společenská smlouva a statuty	71
Oddíl O.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence	71
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty	71
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi	73
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2019 včetně přílohy a auditorského výroku	74
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku	97

Kapitola I. - Úvod

Tento Základní prospekt neobsahuje konečné podmínky vztahující se k jednotlivým emisím dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu ve smyslu čl. 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 (dále jen „Konečné podmínky nabídky“). 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“). Za konečný prospekt jednotlivé emise dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu se považuje tento Základní prospekt a Konečné podmínky pro danou emisi (dále jen „Prospekt“ nebo též „Prospekt Dluhopisů“). Konečné podmínky nabídky budou obsahovat rovněž příslušný Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 1.000.000.000,- Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto 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 Programu, činí 25 let.

Emisní podmínky obsažené v Kapitole IV tohoto dokumentu jsou společné emisní podmínky pro předem neurčený počet emisí dluhopisů v rámci nabídkového programu a označují se jako Dluhopisový program. Za emisní podmínky jednotlivé emise v rámci dluhopisového programu se považuje Dluhopisový program a Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

V Konečných podmínkách nabídky pro danou emisi je u doplňovaných podmínek emise a náležitostí dluhopisu zachováno stejné názvosloví pojmů jak jsou tyto pojmy definovány v rámci tohoto dokumentu.

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 04.05.2020.

Základní prospekt dluhopisů byl vyhotoven k datu **21.7.2021**.

Tento prospekt pozbyde platnosti po uplynutí 12 měsíců od jeho schválení Českou národní bankou, a to dne [.....]. Povinnost doplnit prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže prospekt pozbyde platnosti. Tento 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 kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000.000 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 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. - Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, jeho případných dodatcích, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Níže uvedená rizika jsou v rámci této kapitoly řazena podle jejich významnosti v rámci jednotlivých kategorií.

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech
3. Závislost Emitenta na realitním trhu
4. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí
5. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejího prodeje
6. Riziko neupsání nových emisí dluhopisů
7. Riziko konkurence
8. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení
9. Riziko poklesu cen nemovitostí
10. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
11. Riziko objemu závazků
12. Riziko ztráty klíčových osob
13. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí
14. Riziko nesplacení pohledávek
15. Riziko subdodavatelů stavebních prací a nedostatku pracovních sil

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

1. Riziko nesplacení
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky
3. Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou
4. Riziko inflace
5. Možná nízká likvidita dluhopisů
6. Možnost předčasného splacení dluhopisů
7. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů. Pokles hospodářské výkonnosti může mít vliv na činnosti a poskytované služby společnostmi v rámci skupiny. U společností, které se zabývají developmentem může mít pokles hospodářské výkonnosti vliv na poptávku po nemovitostech, u které může dojít k jejímu poklesu a následnému poklesu cen, který by měl negativní vliv na výnosy z prodeje. Společnosti, které poskytují pronájem komerčních prostor v nemovitostech, mohou v případě poklesu makroekonomických ukazatelů rovněž zaznamenat pokles v poptávce po nájmu těchto prostor nebo pokles výše nájemného, který by se odrazil na výnosech z těchto nemovitostí. Společnosti poskytující ubytovací a kongresové služby a služby v pohostinství mohou z důvodu poklesu výkonnosti hospodářství rovněž vystaveny poklesu poptávky po těchto službách. Podle současných odhadů České národní banky by ekonomika České republiky v roce 2021 měla růst o 1,2%. Pro rok 2022 ČNB předpokládá růst ekonomiky o 4,3%.¹

2. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech

Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Celková výše pohledávek z finančních výpomocí za dceřinými společnostmi včetně vyčíslených úroků činí k datu prospektu částku 223.540.000,-Kč, což odpovídá 35,3% celkových aktiv Emitenta. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi. Hospodářské výsledky dceřiných společností jsou uvedeny níže u Rizika neschopnosti splácet nominální hodnotu Dluhopisů.

Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do 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.

¹ Prognóza ČNB z května 2021, květen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Společnosti ve Skupině v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR mohou být ovlivněny změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu. Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje propady v poptávce po nemovitostech, naopak došlo ke zvýšení poptávky po nemovitostech.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství čelily v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. Tyto osoby 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. Rizikem těchto společností i přes přijatá opatření však zůstává možnost, že nedojde k nárustu tržeb do původního stavu.

3. Závislost Emitenta na realitním trhu

Jedinými podnikatelskými aktivitami Emitenta jsou realitní činnost, obchodování s nemovitostmi, správa vlastních nemovitostí, správa a držení obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí. Hospodářské výsledky Emitenta jsou tedy závislé na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Pokud by došlo k podstatnému zhoršení situace na realitním trhu v České republice, nebo podstatnému snížení počtu osob, které potřebují rychle inkasovat kupní cenu za prodej jejich nemovitosti, mohly by tyto skutečnosti negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Některé společnosti ovládané stejnou osobou jako Emitent zaznamenali v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR významné změny v poptávce po nemovitostech, a to společnosti eFi Palace, s.r.o. a e-Finance EU, a.s., které poskytují ubytovací služby, a které čelily výpadkům příjmů v důsledku přijatých restriktivních proti-pandemických opatření. V důsledku vládních opatření a v důsledku uzavření provozu hotelu poklesly v roce 2020 tržby společnosti eFi Palace, s.r.o. za hotelové služby o téměř 11 671 tis. Kč. Na základě vypsaných podpůrných programů byly společnosti vyplaceny dotace ve výši 3 182 tis. Kč. Jelikož nepředpokládáme, že by se poskytování hotelových služeb dostalo do normálu dříve než za jeden rok, bylo rozhodnuto 60% hotelových apartmánů pronajmout na dobu jednoho roku dlouhodobě. Další zasaženou společností je 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. Jelikož se nepředpokládá, že by občané v letní sezóně 2021 ve velké míře opouštěli za účelem rekreace Českou republiku, očekáváme v měsících červenec, srpen, září 2021 vysokou obsazenost hotelových apartmánů, která částečně přispěje k úhradě ztrát nakumulovaných za dobu uzavření provozu. Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech, vyjma krátkodobých pronájmů v Praze, popř. poptávce po luxusních rezidenčních nemovitostech. Riziko poklesu poptávky však může nastat i z jiných důvodů, než je výše

uvedená pandemická situace, a mohla by mít přímý vliv na hospodářské výsledky Emitenta.

4. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí

Důležitou podnikatelskou aktivitou Emitenta a společností ve skupině je pronájem nemovitostí za účelem bydlení, a rovněž pronájem komerčních prostor určených k podnikání. V případě poklesu poptávky po těchto nemovitostech, může dojít ke snížení obsazenosti těchto nemovitostí nebo k nutnosti upravit výši nájemného, aby bylo možné získat nové nájemce. Pokles výnosů z pronájmů nemovitostí by poté mohl mít negativní vliv na schopnosti společností ve skupině splácet své závazky Emitentovi, popř. by mohl mít vliv na výnosy samotného Emitenta, který je rovněž pronajímatelem nemovitostí, což by v konečném důsledku mohlo mít vliv na schopnost Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů. Současná situace v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR významné změny v poptávce po pronájmech nemovitostí Emitenta nepřinesla, nicméně toto riziko nelze v současnosti pominout. Dílčí změny v poptávce nastaly u jedno ze členů skupiny, a sice u společnosti eFi Palace, s.r.o., která poskytuje ze 46% ze svých kapacit jako ubytování hotelového typu a 54% na dlouhodobější ubytování, které nebylo opatřeními nijak dotčeno. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovalo 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 byla doposud průměrná obsazenost zařízení 15%, jelikož bylo vládními nařízeními opět omezeno poskytování ubytovacích služeb hotelového typu. Očekáváme postupný nárůst obsazenosti, a to se zejména v letních měsících.

5. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje

V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů. S ohledem na skutečnost, že nemovitosti jsou aktivum s nízkou likviditou hrozí, že v případě nuceného prodeje nemovitostí Emitentem pod časovým tlakem Emitent dosáhne nižšího výnosu či ztráty, což povede ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta ke splacení dluhopisů.

6. Riziko neupsání nových emisí dluhopisů

Emitent upozorňuje na možné riziko nemožnosti včasného splacení jednotlivých emisí dluhopisů emitovaných v rámci dluhopisového programu Emitenta v případě, že výnos z upsání emise dluhopisů navazující na aktuálně splatnou emisi dluhopisů nedosáhne výše nesplacené části aktuálně splatné emise.

7. Riziko konkurence

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.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. Možné riziko v tomto segmentu spočívá ve snížení poptávky po těchto službách, které může mít vliv na konkurenční prostředí, kde může dojít v rámci konkurenčního boje k poklesu cen za poskytované služby, což může vést k poklesu tržeb společností ve Skupině. Tyto společnosti však již v době trvání opatření vlády přistoupily ke změnám ve formě a struktuře poskytovaných služeb, čímž došlo k rozmělnění rizik. V důsledku těchto opatření by tyto společnosti měly být schopny čelit výzvám v rámci konkurenčního prostředí a obstát.

Nastane-li jakákoli významná změna nebo vývoj v souvislosti s pandemií COVID-19, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů, Emitent vyhotoví dodatek Prospektu v této souvislosti.

8. 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.

U aktuálně realizovaných developerských projektů členů skupiny je toto riziko minimální, a to z níže uvedených důvodů.

U rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně je riziko minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů včetně záměru rekonstrukce hájenky v Račicích.

Na záměr výstavby bytového domu na ulici Holzova je vydáno pravomocné územní rozhodnutí, které bylo pro výstavbu zásadní. V současnosti bylo vydáno pravomocné stavební povolení a byla zahájena samotná výstavba.

U rekonstrukce budova na náměstí 28. října v Brně disponuje člen skupiny všemi pravomocnými povoleními a stavba již byla dokončena.

U výstavby rodinných domů v Tučapech toto riziko již není relevantní, jelikož pro výstavbu v Tučapech bylo vydáno pravomocné společné územní rozhodnutí a stavební povolení.

Pro stavební záměr přístavby a nadstavby hotelu na ulici Bratislavská v Brně již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení. Samotná stavba již byla

zahájena prováděním přípojek inženýrských sítí. Rovněž pro rekonstrukci mlýna v Hodoníně u Kunštátu na ubytovací zařízení bylo vydáno pravomocné stavební povolení a případně změny budou pouze v režimu změny stavby před jejím dokončením. Na stavbu rekreačního rybníka v tomto areálu již bylo vydáno pravomocné rozhodnutí a v současnosti probíhá příprava na podání žádosti o vodoprávní povolení.

Co se týče dalších budoucích 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, nicméně členům skupiny se daří opatrování veřejnoprávních povolení, a to zejména z důvodu kvalitní projektové a inženýrské činnosti, a rovněž právním servisem v rámci skupiny.

9. Riziko poklesu cen nemovitostí

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

10. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat. Hospodaření Emitenta ani jeho dceřiných společností negeneruje v současné době dostatečné zisky ani peněžní toky na splacení jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Hospodářské výsledky Emitenta a jeho dceřiných společností po zdanění jsou uvedeny v tabulce:

Společnost	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2019 v tis. Kč.	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2020 v tis. Kč.
e-Finance, a.s.	1682	14813
eFi Palace, s.r.o.	227	-725
e-Finance Reality, s.r.o.	-1163	-2058
Czech Property Fund, s.r.o.	12035	129
e-Finance EU, a.s.	-2588	-710
e-Finance Developer, s.r.o.	385	-9309
eFi Palace Resort, s.r.o.	-568	-560
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	-2900	-1902
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-1732	-1828
eFi Břeclav, s.r.o.	-89	-96
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-2	-36
EFI Pivovar, s.r.o.	0	-1090
EFI Hostinec, s.r.o.	0	-17

e-Finance CZ, a.s.	0	121
e-Finance Jihlava a.s.	0	0
EFI Obchodní galerie, s.r.o.	0	0

Celkový objem závazků Emitenta činí ke dni 30.04.2021 částku 588.209.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků částku ve výši 516.385.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 71.824.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy poníženými o zásoby, a k 30.04.2021 činí částku celkem 269.618.000,-Kč. Emitent zahrnuje do likvidních aktiv pohledávky vůči ovládaným osobám, které jsou splatné 1 rok od vyžádání.

Předpokladem budoucí finanční stability Emitenta je především ziskovost projektů, které jsou realizovány prostřednictvím dceřiných společností Emitenta. Ziskovost těchto projektů tedy může mít vliv na schopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů.

Společnost	Hodnota vlastního kapitálu k 31.12.2019 v tis. Kč.	Hodnota vlastního kapitálu k 31.12.2020 v tis. Kč.
e-Finance, a.s.	40.641	42.097
eFi Palace, s.r.o.	43.956	43.231
e-Finance Reality, s.r.o.	-22.469	-24.527
Czech Property Fund, s.r.o.	32.596	32.725
e-Finance EU, a.s.	21.198	133.044
e-Finance Developer, s.r.o.	-12.560	-21.869
eFi Palace Resort, s.r.o.	-1.787	-2.347
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	-1.158	6.939
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-7.681	-9.509
eFi Břeclav, s.r.o.	-271	-367
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-308	-344
EFI Pivovar, s.r.o.	0	-890
EFI Hostinec, s.r.o.	0	-7
e-Finance CZ, a.s.	0	2.121
e-Finance Jihlava a.s.	0	0
EFI Obchodní galerie, s.r.o.	0	0

11. Riziko objemu závazků

Riziko objemu závazků znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta se zvyšuje riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných dluhopisů. Dluhové financování Emitenta je realizována prostřednictvím emitovaných dluhopisů nebo bankovních úvěrů. V případě insolvence Emitenta hrozí, že pohledávky vlastníků dluhopisů nebudou uspokojeni v plném rozsahu. Celkový objem závazků Emitenta činí k 30.04.2021 částku 588.209.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků 516.385.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 71.824.000,-Kč.

Dlouhodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 472.950.000,-Kč, závazků z bankovních úvěrů ve výši 35.122.000,-Kč, z úvěru

poskytnutého od soukromého investora ve výši 8.000.000,- Kč a ze závazku společně poskytnutého úvěru SVJ Chrlice, kde podíl na naše nebytové jednotky činí 313.000,- Kč.

Krátkodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 53.130.000,-Kč, ze závazků z bankovních úvěrů ve výši 1.001.000,-Kč, krátkodobých záloh ve výši 15.484.000,-Kč, závazků z obchodních vztahů ve výši 975.000,- Kč, závazků k zaměstnancům a orgánům státní správy ve výši 665.000,- Kč a jiných závazků ve výši 569.000,-Kč.

Závazky z vydaných dluhopisů se skládají z dlužné částky za vydané dluhopisy k datu 30.04.2021 ve výši 526.080.000,-Kč, z časového rozlišení aktiv – (náklady příštích období) úroky z dluhopisů za budoucí období ve výši 19.089.000,-Kč, přičemž se jedná o částku související s postupným rozpouštěním rozdílu mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem diskontovaných dluhopisů ve prospěch nákladového účtu úroků, a z časového rozlišení pasiv – (výdaje příštích období) úroky z dluhopisů ve výši 9.370.000,- Kč.

K datu 30.4.2021 činí celkový objem aktiv Emitenta částku ve výši 635.469.000,-Kč, z toho dlouhodobé pohledávky činí částka ve výši 240.159.000,-Kč, krátkodobé pohledávky činí částka ve výši 8.558.000,-Kč, krátkodobý finanční majetek činí částka ve výši 20.901.000,-Kč, nemovitosti, včetně zásob tvořených nemovitostmi činí částka 98.348.000,- Kč, dlouhodobý hmotný majetek činí částku 6 304 0000,- Kč, podíly v ovládaných osobách činí částka 240.260.000,-Kč a časové rozlišení aktiv činí částku 20.939.000,-Kč.

12. Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta a společností ve Skupině Emitenta (členové statutárních orgánů a vedoucí jednotlivých oddělení) spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií Skupiny Emitenta. Statutárním orgánem všech společností v rámci Skupiny Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M. Vedoucími jednotlivých oddělení jsou pan Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., který je ředitelem stavební divize, dále paní Marcela Novotná, která je vedoucí účetního oddělení, pan Ing. Miroslav Pala, který vedoucím pro oblast ubytovacích služeb a pohostinství, vedoucí projekčního oddělení Ing. Aleš Radmil, a ředitel právního oddělení Mgr. Ondřej Ďuriš. 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.

13. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí

Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma. Ačkoli Emitent udržuje nemovitosti ve svém vlastnictví pojištěné, je možné, že povaha škodní události bude takového charakteru, který vyloučí krytí škody pojištěním.

Uvedené škodní události a jejich řešení mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a v závažných případech mohou vést až ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta ke splacení dluhopisů.

14. Riziko nesplacení pohledávek

Osoby s povinností uhradit Emitentovi pohledávku mohou porušit své smluvní závazky vůči Emitentovi a pohledávku neuhradit. Pohledávky Emitenta z běžného obchodního styku a pohledávky vůči řízeným osobám, nejsou zajištěné a v případě jejich řádného nesplacení či v případě soudního sporu o splacení pohledávky mohou vzniknout více-náklady způsobující ztrátu. U nezajištěných pohledávek hrozí rovněž riziko celkového platebního selhání dlužníka a jeho insolvence způsobující nemožnost vymožení dlužné pohledávky. K datu prospektu má Emitent tyto pohledávky po splatnosti:

Pohledávky	Objem
Po splatnosti do 30 dnů	89.000,-Kč
Po splatnosti do 60 dnů	73.000,-Kč
Po splatnosti do 90 dnů	67.000,- Kč
Po splatnosti nad 90 dnů	438.000,- Kč

15. Riziko subdodavatelů stavebních prací a nedostatku pracovních sil

Subdodavatelé stavebních prací provádějící výstavbu pro Emitenta mohou způsobit svou činností při provádění stavebních prací, nízkou kvalitou provedených stavebních prací, či nesplněním termínů dokončení výstavby škody Emitentovi a způsobit prodlení při

realizaci stavebních projektů, které může navýšit celkové náklady na stavební projekt či způsobit ztrátu Emitentovi.

Nízká nezaměstnanost v kombinaci s omezeními spojenými s pandemií onemocnění COVID-19, které zásadním způsobem omezují pohyb v rámci Schengenského prostoru, a z toho plynoucího nedostatku pracovních sil ze zahraničí, může vést k prodlení při realizaci stavebních projektů.

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. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky

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. Dluhopisy zakládají přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak. V důsledku toho se případní vlastníci Dluhopisů vystavují přímému hmotnému riziku, a to včetně zastavení výplaty úroků či jistiny nebo ztráty významné části či celé své investice v případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek, a to z výše uvedených důvodů nezajištění dluhopisů.

3. Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou 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.

4. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nebudou obsahovat protiinflační doložku. V roce 2020

dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 3,2 %. V měsíci květnu roku 2021 dosáhla inflace hodnoty 2,9%.² Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2%, nicméně podle aktuálních prognóz ČNB by inflace mohla do konce roku 2021 mírně přesáhnout hodnotu 3%.³

5. Možná nízká likvidita dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí. V případě nalezení případného kupujícího, může mít nízká likvidita vliv na cenu, za kterou bude kupujícímu prodán.

6. Možnost předčasného splacení dluhopisů

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..

7. 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.

² Indexy spotřebitelských cen - inflace - květen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-kveten-2021>.

³ Prognóza ČNB z května 2021, květen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:	
a. Emitent:	e-Finance, a.s, IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
b. Název dluhopisu:	<i>[bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
c. Údaje identifikující dluhopis:	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů <i>[ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i> Jiný údaj identifikující dluhopis: <i>[bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
d. Jmenovitá hodnota:	<i>[bude určena v doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
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 CD.	
f. Výnos dluhopisu:	<i>[bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
g. Datum emise:	<i>[bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
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 Rozhod-

ném 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 dluhopisu: Listinný cenný papír na řad
- j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkově tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách.
- k. Datum splatnosti dluhopisu: [bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi 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 dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

c) Lhůta pro upisování dluhopisů:
[Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

d) Emisní kurz:
[Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:
[Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

f) Způsob a místo upisování dluhopisu, splacení emisního kurzu a předání dluhopisů:

Místem upisování dluhopisů bude sídlo Emitenta. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti nebo předložením potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkovi. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.

g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

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.

"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 zdanění 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 rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a emisním kursem dluhopisu nebo v případě jejich zpětného odkupu z rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a jejich emisním kursem, nebo 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 nabyl. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, 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 tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě než Emitentovi, a pokud se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak z příjmů za prodej dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% 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. 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 vlastníkově dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto společných emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách Emitenta www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/. Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
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. 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. Neřeší-li 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 vlastníků 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.

(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 zbývající počet Dluhopisů, které budou u emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň daným investorům ihned oznámeno. Přeplatek zaplacených emisních kurzů bude v tomto případě vrácen žadatelům převodem na bankovní účet do deseti dnů po předání dluhopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku.

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

Kapitola V. - Formulář konečných podmínek

Dále je uveden Formulář konečných podmínek nabídky Dluhopisů, který obsahuje Doplněk dluhopisového programu, kdy tyto konečné podmínky budou vyhotoveny pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu e-Finance na základě tohoto základního prospektu.

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

Konečné podmínky

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

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 [...] a jeho dodatky [...] 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 shrnutí konkrétní emise.

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

Shrnutí emise dluhopisů

[...]

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:	
b. Název dluhopisu:	[...]
c. Údaje identifikující dluhopis:	ISIN [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [...]
d. Jmenovitá hodnota:	[...]
f. Výnos dluhopisu:	Pevný, [...% p.a.]

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) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [...] p.a. 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. 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: [...]

Výnosy celkem: [...]

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 podnikatelských aktivit Emitenta a jeho dceřiných společností zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držенých Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací v nichž Emitent vlastní obchodní podíl] /

[Refinancování investic vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] /

[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem.] /

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

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

[Emitent zamýšlí výnosy použít na 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) / [...]] investo-
rům, 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, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že podle jejího 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 VI. - Údaje dle Nařízení komise 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, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 76976, jejímž jménem jedná předseda představenstva Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že podle jejího 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. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2019, a 31.12.2020, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad. K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2020 uvedl auditor zdůraznění skutečnosti ve znění: „Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společností včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.“

Jménem e-Finance, a.s.



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

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 - 4. čtvrtletí 2020, duben 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.
- (b) ČNB zvyšuje úrokové sazby o 25 bazických bodů, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-o-25-bazickych-bodu/>.

- (c) Zpráva o finanční stabilitě 2019-2020, červenec 2020. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zpravy-fs/zprava-o-financni-stabilita-2019-2020>.
- (d) Prognóza ČNB z května 2021, květen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza/>.
- (e) Indexy spotřebitelských cen – inflace – květen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-kveten-2021>.

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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit.

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2019 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.

Účetní závěrka ke dni 31.12.2020 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, a.s. za účetní období končící 31.12.2019 za účetní období končící 31.12.2020 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Veškeré další informace pocházející od třetích stran, uvedené v tomto prospektu, byly přesně reprodukovány, a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	35191	60741
Finanční výnosy	26022	34838
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	31504	50360
Finanční náklady	28007	30217
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	25494	27691
Hospodářský výsledek	1702	14813
Aktiva	667677	682614
- z toho aktiva krátkodobá	134400	118013
- z toho aktiva dlouhodobá	533277	564601
Vlastní kapitál	40641	42097
Základní kapitál	20730	20730
Cizí zdroje	617842	628644

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech jsou uvedeny obchodní podíly, dlouhodobý majetek a dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje ve výši 628.644.000 Kč tvoří vydané dluhopisy v objemu 472.950.000 Kč jako dlouhodobé závazky, vydané dluhopisy v objemu 100.170.000 Kč jako krátkodobé závazky, bankovní úvěry ve výši 35.122.000 Kč jako bankovní úvěry dlouhodobé a bankovní úvěry ve výši 1.657.000 Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2021, závazky jiné dlouhodobé ve výši 8.397.000 Kč a další krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 4.002.000 Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 4.943.000 Kč a závazky ostatní ve výši 1.403.000 Kč.

Náklady příštích období tvoří převážně poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeučtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 31.610.000 Kč.

Hodnota podílů v ovládaných osobách

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách:

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota 31.12.2020 k
eFi Palace, s.r.o.	100%	43.956	43.231
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	100%	32.596	32.725
e-Finance EU, a.s.	100%	21.199	133.044

e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	100%	0	6.939
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	0	0
EFI Pivovar, s.r.o.	100%	0	0
EFI Hostinec, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance CZ, a.s.	100%	0	2.121
EFI Obchodní galerie, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Jihlava a.s.	100%	0	0
Hodnota podílů celkem:		97.751	218.060

Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se hodnotu stanovenou ekvivalencí. Mateřská společnost e-Finance, a.s. poskytla společnostem e-Finance EU, a.s., Czech Property Fund, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o. v roce 2020 vklady mimo základní kapitál. Tím došlo u těchto společností k výraznému navýšení VK.

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

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

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, a.s., která byla založena dne 26.10.2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitentovi bylo přiděleno LEI: 3157001CEE8T7MYBJX95. 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: www.e-finance.cz. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

Emitent očekává, že jeho činnosti bude financována z vlastních zdrojů, tzn. z prostředků získaných vlastní ekonomickou činností a ekonomickou činností společností ve skupině Emitenta, prostředky z upsaných dluhopisů a prostředků z finančních úvěrů.

Od posledního finančního roku nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papíry nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

b) Aktuální činnosti Emitenta

Emitent se aktuálně zaměřuje na vykonávání realitní činnosti, developerské činnosti a činností souvisejících s nákupem, prodejem a pronájmem nemovitostí, zprostředkováním činností souvisejících s nemovitostmi, reklamní, inzertní a vydavatelskou činností, dále stavební a inženýrskou činností.

Emitent dále vykonává činnosti související s provozem nemovitostí ve vlastnictví Emitenta či jím ovládaných společností. Jedná se o provoz ubytovacích zařízení, hotelu, restaurace, fitness centra, bazénu, pronájem komerčních prostor, pronájem bytových jednotek, pronájem nemovitostí.

Emitent připravuje následující projekty, přičemž pro upřesnění Emitent uvádí, že k realizaci žádného z nich není Emitent či příslušná dceřiná společnost Emitenta pevně zavázána, s výjimkou záměru „Rekonstrukce a přístavba budovy na multifunkční komerční objekt“ v obci Brno, katastrální území Černá pole.

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce pláště budovy a výstavby obchodní pasáže. Byla dokončena vestavba ubytovacích jednotek. Pokračuje příprava projektové dokumentace nástavby pro účely společného územního a stavebního řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů k projektu.

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, a.s.

Prostřednictvím dceřiných společností Emitent připravuje následující projekty:

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: 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.

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. 1984/12 o výměře 96 m²
pozemek parc.č. 1984/13 o výměře 70 m²
pozemek parc.č. 1984/14 o výměře 61 m²
pozemek parc.č. 2011/9 o výměře 53 m²
pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 22255 m²
pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 1847 m²
pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m²
pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m²
Vlastník nemovitostí: e-Finance Developer, 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.

Záměr: Rozvoj rekreačního areálu na Jesenicku.

Fáze realizace: Byla zkolaudována stavba ubytovacího zařízení a byl proveden zápis dokončené stavby do katastru nemovitostí. V současnosti probíhá příprava na zahájení výstavby dalšího ubytovacího objektu, který je součástí pravomocného stavebního povolení.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 354 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 355 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 356 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 357 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 358 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 359 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 391 o výměře 44 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 392 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.

- Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace umístěná na pozemcích zapsaných na LV č. 656 pro obec Brno, Katastrální území Zábrdovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

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.

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: Rekonstrukce zámku Račice s účelem budoucího využití jako wellness hotel.

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce vodovodu. Byla dokončena kompletní projektová dokumentace a uzavřena veřejnoprávní smlouva na rekonstrukci celého areálu. V současnosti byla zahájena první fáze rekonstrukce, spočívající v provedení ubytovacích jednotek v budově v předzámčí.

Umístění: Obec Račice – Pístovice, katastrální území Račice, LV č.1160

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 1 o výměře 2574 m², součástí pozemku je stavba č.p. 1.

pozemek parc.č. St. 4 o výměře 234 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 190/1 o výměře 1512 m², součástí pozemku je stavba č.p. 3.

pozemek parc.č. St. 190/3 o výměře 1457 m².

pozemek parc.č. St. 191 o výměře 169 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 290 o výměře 472 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 64/2 o výměře 3829 m²

pozemek parc.č. 64/3 o výměře 4235 m²

pozemek parc.č. 70 o výměře 1732 m²

pozemek parc.č. 71 o výměře 521 m²

pozemek parc.č. 72/1 o výměře 22894 m²

pozemek parc.č. 72/2 o výměře 2152 m²

pozemek parc.č. 72/3 o výměře 10053 m²

pozemek parc.č. 72/4 o výměře 2892 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Záměr: Adaptace hájenky na ubytovací zařízení.

Fáze realizace: Se stavebním úřadem a dalšími smluvními stranami byla uzavřena veřejnoprávní smlouva na rekonstrukci objektu. V současnosti je zahájeno provádění rekonstrukce stavby.

Umístění: Obec Račice – Pístovice, katastrální území Račice, LV č.1160

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. st. 2 o výměře 509 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. st. 3 o výměře 186 m², součástí pozemku je stavba č.p. 83.

Vlastník nemovitostí: e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: V současnosti disponujeme pravomocným územním rozhodnutím a a stavebním povolením. Na začátku tohoto roku byla zahájena samotná výstavba.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3115/3 o výměře 26 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 3115/4 o výměře 26 m², součástí pozemku je stavba č.e. 1148

pozemek parc.č. 3115/5 o výměře 26 m², součástí pozemku je stavba č.e. 1149.

pozemek parc.č. 3115/6 o výměře 172 m²,

pozemek parc.č. 3115/7 o výměře 86 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 3116/1 o výměře 222 m²,

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Pokračuje příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí.

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.

Záměr: Ubytovací zařízení a rekreační areál

Fáze realizace: V současnosti disponujeme pravomocným stavebním povolením na stavební úpravy za účelem změny užívání objektu mlýna a ubytovací zařízení. Dále bylo vydání pravomocné územní rozhodnutí na stavbu rekreačního rybníka. V současnosti se připravují dílčí úpravy projektu rekonstrukce mlýna, a to v režimu změny stavby před jejím dokončením a příprava projektové dokumentace pro vodoprávní povolení stavby rybníka.

Umístění: Obec Hodonín u Kunštátu, katastrální území Hodonín u Kunštátu, LV č. 199

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. st. 11/2 o výměře 1011 m², součástí pozemku je stavba č.p. 17

pozemek parc. č. 29 o výměře 698 m²,

pozemek parc. č. 30/1 o výměře 1994 m²,

pozemek parc. č. 30/3 o výměře 3817 m²,

pozemek parc. č. 32/1 o výměře 173 m²,

pozemek parc. č. 32/2 o výměře 57 m²,

pozemek parc. č. 32/3 o výměře 59 m²,

pozemek parc. č. 33 o výměře 1536 m²,

pozemek parc. č. 34 o výměře 788 m²,

pozemek parc. č. 35/1 o výměře 529 m²,

pozemek parc. č. 35/2 o výměře 613 m²,

pozemek parc. č. 35/4 o výměře 372 m²,

pozemek parc. č. 35/7 o výměře 46 m²,

pozemek parc. č. 36/1 o výměře 3284 m²,

pozemek parc. č. 36/4 o výměře 6974 m²,

pozemek parc. č. 36/5 o výměře 1712 m²,

pozemek parc. č. 460/3 o výměře 153 m²,

pozemek parc. č. 467/1 o výměře 3993 m²,

pozemek parc. č. 467/2 o výměře 4903 m²,

pozemek parc. č. 483/1 o výměře 129 m²,

pozemek parc. č. 498/3 o výměře 320 m²,

pozemek parc. č. 498/5 o výměře 273 m²,

pozemek parc. č. 503 o výměře 183 m²,

pozemek parc. č. 512/2 o výměře 59 m²,
pozemek parc. č. 512/3 o výměře 20 m²,
pozemek parc. č. 541 o výměře 5 m².
Vlastník nemovitostí: eFi Sport Centrum, s.r.o.

Většina aktuální stavební činnosti Emitenta 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 ovládaná Emitentem

Ode dne 25.10.2002 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem realitní kanceláře e-Finance Reality, s.r.o. (dřívějším názvem RPF realitní a poradenská firma, s.r.o.).

Ode dne 19.11.2007 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Café, s.r.o., která do 30.9.2011 provozovala kavárnu na prestižní adrese v centru Brna, a sloužila také k propagaci značky e-Finance a podpoře aktivit skupiny e-Finance. Ke dni 1.10.2011 společnost e-Finance Café, s.r.o. smlouvou o prodeji části podniku provoz zmiňované kavárny prodala a ukončila tak svoji dosavadní hlavní činnost. K tomuto kroku společnost přistoupila v důsledku rozhodnutí Emitenta jako jediného jejího společníka. Společnost e-Finance Café, s.r.o. byla z rozhodnutí Emitenta přejmenována a nově nese obchodní firmu e-Finance Developer, s.r.o. a zabývá se nadále provozem restaurace pod obchodním označením "Stará Tkalcovna", v roce 2016 nově otevřené kavárny pod obchodním označením "eFi Café Reduta", která byla později přejmenována na "TEFITI" a restauračního zařízení pod obchodním označením "eFi Hostinec" Společnost se dále také zabývá developerskou činností.

Ode dne 7.1.2011 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, zabývá se také činností provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Ode dne 28.11.2012 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace, s.r.o., která byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábrdovice, č.p. 234. Tato společnost provozuje hotel s konferenčními prostory a fitness centrem.

Ode dne 8.7.2014 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance EU, a.s., která se zabývá zejména správou vlastního majetku, konkrétně budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá pole, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, která byla přestavbou upravena na hotelové zařízení s restaurací s řemeslným pivovarem a wellness provozem.

Ode dne 18.2.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., která spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, konkrétně eFi Apart Hotel.

Ode dne 12.3.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku zejména pozemků v centru Brna, na ulici Bratislavská.

Ode dne 29.3.2015 byl Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., zabývající se správou vlastního nemovitého majetku a to konkrétně pozemku v centru Jihlavy, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti. Emitent realizoval ke dni 15.7.2016 fúzi sloučením s uvedenou společností GLOBUS JIHLAVA, a.s., kdy se stal nástupnickou společností Emitent.

Ode dne 13.1.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku zejména areálu zámku Račice, sestávající se z věcí nemovitých zapsaných na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.

Ode dne 13.3.2017 byl Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFiJob.cz, s.r.o., která poskytuje služby v oblasti pohostinství. Podíl ve výši 100% na této společnosti byl ke dni 10.10.2017 prodán panu Radku Jakubci.

Ode dne 7.7.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Břeclav, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku, zejména pozemku v obci Břeclav.

Ode dne 26.9.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku.

Ode dne 18.05.2020 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Brewery, s.r.o., která byla 15.9.2020 přejmenována na EFI Pivovar, s.r.o., a která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a provozuje řemeslný pivovar.

Ode dne 18.05.2020 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Byty, s.r.o., která byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a provozuje internetový obchod eFi Shop.

Ode dne 18.05.2020 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance CZ, a.s., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a poskytuje zápůjčky či jiné financování společností ovládaným Emitentem.

Ode dne 11.05.2021 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti EFI Obchodní galerie, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku. Společnost dosud nevykonává žádnou činnost.

Ode dne 26.05.2021 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Jihlava, a.s., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku.

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

K datu vyhotovení tohoto prospektu vydal Emitent níže uvedené emise dluhopisů, přičemž u dluhopisů e-Finance I, II, III a IV se jednalo o dluhopisy s diskontem a u dluhopisů e-Finance Property 1 až 46 a e-Finance SE 1 až 19 se jednalo o dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou. Emise dluhopisů e-Finance I až II a e-Finance Property 1 až 15 již byly splaceny. Bylo splaceno 18 emisí dluhopisů v celkovém objemu 290 856 000,- Kč.

Název emise	Datum emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba	Nominální hodnota
e-Finance III	10.10.2012	10.10.2022	79.940.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance IV	1.12.2014	1.12.2024	55.160.000,-Kč	6 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance Property 17	1.2.2018	1.8.2021	8.580.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 18	1.2.2018	1.9.2021	8.520.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 19	1.2.2018	1.10.2021	8.010.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 20	1.2.2018	1.11.2021	10.770.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 21	1.9.2018	1.2.2022	11.850.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 22	1.2.2019	1.3.2022	10.830.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 23	1.12.2018	1.4.2022	11.640.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 24	1.3.2019	1.5.2022	11.130.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 25	1.3.2019	1.6.2022	9.900.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 26	1.4.2019	1.7.2022	11.190.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 27	1.5.2019	1.5.2026	8.580.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 28	1.6.2019	1.8.2022	10.590.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 29	1.9.2019	1.2.2023	11.430.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 30	1.10.2019	1.3.2023	11.430.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 31	1.10.2019	1.10.2026	11.130.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 32	1.11.2019	1.4.2023	10.500.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 33	1.12.2019	1.12.2026	10.980.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 34	1.12.2019	1.5.2023	11.580.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 35	1.2.2020	1.2.2027	10.800.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 36	1.2.2020	1.6.2023	11.790.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 37	1.2.2020	1.7.2023	11.610.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 38	1.3.2020	1.8.2023	11.820.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 39	1.4.2020	1.4.2027	9.360.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 40	1.4.2020	1.9.2023	11.460.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance	1.4.2020	1.10.2023	6.000.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč

Property 41					
e-Finance Property 42	1.5.2020	1.11.2023	2.520.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 43	1.6.2020	1.6.2027	5.640.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 44	1.6.2020	1.12.2023	4.050.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 45	1.7.2020	1.2.2024	5.130.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 46	1.7.2020	1.7.2027	3.240.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 1	1.9.2020	1.4.2024	1 830 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 2	1.9.2020	1.9.2027	2 040 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 3	1.10.2020	1.5.2024	3 780 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 4	1.11.2020	1.11.2027	3 390 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 5	1.11.2020	1.6.2024	3 540 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 6	1.12.2020	1.12.2027	2 460 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 7	1.12.2020	1.7.2024	8 160 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 8	1.2.2021	1.2.2028	10 680 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 9	1.2.2021	1.8.2024	12 000 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 10	1.3.2021	1.3.2028	2 160 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 11	1.3.2021	1.9.2024	12 000 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 12	1.4.2021	1.10.2024	7 110 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 13	1.5.2021	1.5.2028	8 100 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 14	1.5.2021	1.11.2024	6 240 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 15	1.6.2021	1.12.2024	7 800 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 16	1.7.2021	1.7.2028	0 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 17	1.7.2021	1.2.2025	0 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 18	1.8.2021	1.3.2025	0 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance SE 19	1.8.2021	1.8.2028	0 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč

V rámci dluhopisového programu byly ke datu 20.6.2021 vydány dluhopisy v objemu 724 421 000,- Kč a objem aktuálně vydaných a nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činil k témuž datu 540 910 000,- Kč.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím.

Oddíl E. Přehled podnikání

Hlavní činností Emitenta je:

Realitní činnost

Jedná se o hlavní činnost Emitenta a z hlediska zásadních finančních ukazatelů jako jsou obrát a zisk obchodní korporace o jedinou hlavní činnost Emitenta.

Emitent vykonává v rámci své realitní činnosti tyto podnikatelské aktivity:

Investice do nemovitostí

Emitent nakupuje nemovitosti na území ČR, provádí jejich revitalizaci a následný prodej, nebo je vkládá formou zvýšení základního kapitálu do dceřiných společností, které dále provádí přestavbu či rekonstrukci těchto nemovitostí, jejich správu, pronájem či prodej.

Investice do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem a vlastní developerská výstavba

Emitent investuje do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, tzn. do obchodních korporací mající ve svém obchodním majetku nemovitosti určené k dlouhodobému či krátkodobému pronájmu a obchodních korporací zabývajících se výstavbou, přestavbou či rekonstrukcí nemovitostí patřící do obchodního majetku těchto obchodních korporací a tyto nemovitosti jsou určeny k následnému prodeji. Emitent se rovněž zabývá vlastní developerskou výstavbou a stavební činností související se rekonstrukcemi a přestavbami nemovitostí v majetku Emitenta. Skupina Emitenta je blíže popsána v Oddílu F.

1. Hlavní trhy

Hrubý domácí produkt (HDP) české ekonomiky se v roce 2020 reálně propadl o 5,6 %, což bylo nejhlubší snížení za dobu existence samostatné ČR. K poklesu loni přispívaly všechny složky HDP, nejvíce domácí spotřeba a investice. 4. čtvrtletí 2020 bylo ovlivněno další vlnou opatření proti šíření covidu-19. Na rozdíl od 2. čtvrtletí roku ale nebyla v takové míře zasažena zahraniční poptávka. Výsledný meziroční pokles se tedy zmírnil na 4,7 % a mezičtvrtletně HDP vzrostl o 0,6 %. Domácí spotřeba i investice ale ve 4. čtvrtletí výrazně klesaly. Nová vlna nákazy přinutila k opatřením i zbytek EU. Hrubý domácí produkt v Unii tak klesl o 0,4 % mezičtvrtletně a meziroční pokles se prohloubil na -4,8 %. Všeobecné omezení ekonomického provozu v průběhu 2. čtvrtletí negativně ovlivnilo zahraniční obchod a ve druhé polovině roku se vývozci snažili ztráty dohnat. Celkem loni vývoz zboží a služeb reálně klesl o 6,0 % a dovoz o 6,1 %. Výdaje na spotřebu loni klesly o 2,8 %, poprvé od roku 2012. Restrikcemi byla ovlivněna především spotřeba domácností, která se rekordně propadla (-5,2 %) a celkový růst HDP srazila o 1,9 p. b. Naopak celková situace vedla k nárůstu spotřeby vládních institucí o 2,9 %. K růstu HDP to přidalo 0,6 p. b.

Investiční aktivita byla všeobecným ekonomickým propadem také postižena. Zejména ve druhé polovině roku se ukázalo, že dynamika kapitálových výdajů na zotavení ekonomiky nereagovala. Celkově se loni výdaje na tvorbu hrubého kapitálu propadly o 12,6 % a k poklesu HDP přispěly 3,1 p. b. Z toho výdaje na hrubý fixní kapitál (investice) klesly o 8,5 %. Investice se meziročně propadaly po celý rok a ve 4. čtvrtletí se jejich pokles dále prohloubil na -12,3 %. Oproti 3. kvartálu se investice snížily o 0,3 %. Věcné členění tvorby hrubého fixního kapitálu ukazuje, že se loni propadly téměř všechny druhy investic. Nejvíce poklesly výdaje na dopravní prostředky a zařízení (-18,0 %) a ICT a ostatní stroje a zařízení (-14,2 %), což jsou oboje domény sektoru nefinančních podniků. Po šesti letech růstu se výrazně propadly také především domácnostmi financované investice do obydlí (-6,4 %). Oproti tomu byl díky pokračujícím infrastrukturním projektům pokles výdajů na ostatní budovy a stavby slabší (-2,4 %).

Investice do produktů duševního vlastnictví také klesly poprvé od roku 2013 (–4,7 %). Ve 4. čtvrtletí se prohloubil meziroční propad investic do ICT a ostatních strojů a zařízení (–21,9 %), do obydlí (–12,8 %) i ostatních budov a staveb (–6,9 %). Hluboký zůstal pokles investic do dopravních prostředků a zařízení (–15,5 %) a blízko úrovní předchozího roku se vrátily investice do produktů duševního vlastnictví (–0,9 %).⁴

Dopady protipandemických opatření se ve stavebnictví projevily pozvolněji, zato s větší setrvačností. Nejhlubší meziměsíční pokles stavební produkce nastal loni až v květnu (–3,9 %). Restriktivní opatření postupně omezila potřebnou součinnost všech aktérů stavebního řízení a dále tak ztížila náročný administrativní proces přípravy staveb. Některá výběrová řízení byla pozastavena, což narušilo plynulost výstavby. Vlivem omezené mobility došlo k prohloubení problémů s dostupností pracovníků, zejména těch zahraničních. Na rozdíl od drtivé většiny ostatních tržních odvětví byl jarní útlum ve stavebnictví slabší, nebyl však doprovázen následným oživením. Produkce tak mezikvartálně klesla ve 3., ale i ve 4. čtvrtletí (–2,9 %, resp. –0,3 %). Za celý loňský rok produkce propadla o 6,2 %, a to výhradně vlivem slabého výkonu pozemního stavitelství (–9,0 %, minimum ve srovnatelné řadě po roce 2000). Inženýrskému stavitelství pomohl pokračující růst veřejných investic, jeho výkon tak ve srovnání s rokem 2019 mírně vzrostl (+1,4 %). Stavebnictví tak loni pomáhaly opravy a modernizace, neboť dále rostl objem stavebních povolení na změny dokončených staveb (+0,5 %). Ze stejného zdroje lze usuzovat na útlum nové výstavby, zejména nebytových budov (–11 %). Počet zahájených bytů ve srovnání s vysokou loňskou základnou klesl o bezmála 9 %. I tak byla loňská četnost bytů (35,3 tis.) druhá nejvyšší za poslední dekádu. Po pěti letech růstu ubylo loni i dokončených bytů (o 5,4 %), především vinou nižšího počtu bytů v bytových domech. Zato v rodinných domech vzniklo loni nejvíce bytů za posledních deset let (19,3 tis.). Pokles výstavby měl loni převážně plošný charakter, dokončených bytů celkem přibýlo meziročně jen v krajích Olomouckém a Moravskoslezském a v Kraji Vysočina.

Hodnota nově uzavřených stavebních zakázek (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně vzrostla v pozemním (o 8,1 %) i inženýrském stavitelství (7,0 %). Vzhledem k tomu, že se tak dělo i po většinu roku 2020, mělo to v kombinaci s nižší loňskou plynulostí stavební produkce pozitivní dopad na celkovou zásobu práce (dosud nerealizované zakázky). Ta byla na konci prosince meziročně vyšší o šestinu, o což se podobným dílem zasloužily veřejné i soukromé tuzemské zakázky. Poprvé od roku 2014 vzrostl objem nasmlouvaných prací v zahraničí, jimiž si tuzemské firmy mnohdy vypomáhají „v horších časech“. Celková důvěra podnikatelů ve stavebnictví se od půle loňského roku zlepšovala a v únoru 2021 dosáhla jedenáctiměsíčního maxima. Souviselo to s příznivým vývojem zakázek i mírně pozitivním náhledem na vývoj zaměstnanosti. I tak nedostatečná poptávka stále limitovala skoro třetinu podniků a nedostatek pracovníků kolem 40 % z nich.⁵

Realitní trh

Ceny bydlení, vody, energií a paliv se zejména v roce 2019 prudce zvyšovaly (5,3 %), protože zároveň rostly ceny nájemného, nákladů vlastnického bydlení i ceny elektřiny. Loni se meziroční dynamika cen bydlení a energií v průběhu roku mírnila (meziroční

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

⁵ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

přírůstky 4,2 %, 3,2 %, 2,7 % a 1,4 % v jednotlivých čtvrtletích). Postupně se snižovaly přírůstky cen nájemného (na počátku roku 4,3 %, ve 4. čtvrtletí 2,0 %), ale také imputovaného nájemného, které zachycuje náklady vlastnického bydlení (z 3,7 % v 1. čtvrtletí na 1,5 % ve 4. kvartálu). Růst cen elektrické a tepelné energie, plynu a ostatních paliv byl v 1. až 3. čtvrtletí poměrně silný (4,7 %, 3,7 % a 3,5 %), ale prudce se snížil ve 4. čtvrtletí (0,4 %). Oproti roku 2019 se ceny bydlení a energií zvýšily o 2,9 %. Ceny nájemného vzrostly o 3,1 %, imputovaného nájemného o 2,4 % a energií o 3,1 %. Poměrně výrazný v průběhu roku zůstával meziroční růst cen běžné údržby a drobných oprav (3,2 %) a ostatních služeb souvisejících s bydlením (4,3 %).

Meziroční dynamika nabídkových cen bytů ve 4. čtvrtletí po delší době zpomalila. Celkově se nabídkové ceny bytů v ČR meziročně zvýšily o 7,6 %. Zpomalení tempa se přitom týkalo pouze cen bytů v Praze (5,2 %), ve zbytku Česka přírůstek nabídkových cen zrychlil na 11,0 %. Možným důvodem je přetlak poptávky, která se přesunula do okolí Prahy, ale také pokračující prudký růst cen v ostatních velkých městech, která se také potýkají s pomalou výstavbou. Růst cen se i u nich přelévá do okolí. Realizované ceny starších bytů ve 4. čtvrtletí meziročně vzrostly o 12,6 %, což je nejvíce od 3. čtvrtletí 2017. Opět byly hlavním tahounem růstu ceny bytů mimo Prahu (13,6 %), ale mírně zrychlil i přírůstek realizovaných cen starších bytů v Praze. Na vysoké úrovni se nadále držel meziroční růst realizovaných cen nových bytů v Praze, který ve 4. čtvrtletí dosáhl 9,2 %.⁶

Hypoteční trh

Ekonomický vývoj v roce 2020 byl značně turbulentní, což se projevilo i na vývoji hlavních měnověpolitických sazeb. Z počátku roku ještě došlo k navýšení sazeb v reakci na rostoucí inflační tlaky v ekonomice (maximum činilo 2,25 % pro dvoutýdenní repo sazbu). Příchod krize ale vedl k rychlému uvolnění měnové politiky – v březnu byla repo sazba snížena na 1,00 % a v květnu na 0,25 %. Na této úrovni repo sazba setrvala nezměněna až do konce roku. Diskontní sazba přitom byla nastavena na 0,05 % a lombardní sazba na 1,0 %.

Mezibankovní úroková sazba PRIBOR je těsně navázána na měnověpolitické sazby, a tak se od června prakticky nezměnila. Ke konci roku 2020 činila tříměsíční sazba PRIBOR 0,36 % (na konci roku 2019 to bylo 2,17 %).⁷ Bankovní rada ČNB se na svém jednání, která se konalo 23.6.2021 rozhodla zvýšit úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) zvýšila na 0,50 %, diskontní sazbu ponechala na 0,05 % a lombardní sazba byla zvýšena na 1,25 %.⁸

Mírný pokles byl v průběhu roku vidět i na úrokových sazbách úvěrů pro domácnosti. Pokles úročení úvěrů na spotřebu je dlouhodobý a rok 2020 na tento trend navázal. Ke konci prosince průměrná sazba činila 7,69 %, což je meziročně o 0,59 p. b. méně. Úročení úvěrů na bydlení loni také klesalo. Ke konci roku průměrně činilo 2,1 %, což je meziročně o 0,39 p. b. méně. Dynamika spotřebních úvěrů od 2. čtvrtletí dle očeká-

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

⁷ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

⁸ ČNB zvyšuje úrokové sazby o 25 bazických bodů, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-o-25-bazickych-bodu/>.

vání výrazně zpomalovala. Kombinace omezené spotřeby i značné nejistoty domácností srazila na konci roku meziroční přírůstek objemu úvěrů na spotřebu na 2,6 %. Naopak poměrně vysoké zůstalo meziroční tempo růstu objemu úvěrů na bydlení (v průběhu roku nekleslo pod 7,5 % a ve 2. pololetí zrychlilo nad 8 %). Zadlužení domácností ve výsledku rostlo podobným tempem jako v předchozích letech (k 31. prosinci bylo meziročně vyšší o 6,1 %). Zadlužení na spotřebu bylo ke konci roku meziročně nižší o 0,1 % a zadlužení na bydlení vyšší o 8,0 %.⁹

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

Oddíl F. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí koncernové skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Uvedené podíly na dceřiných společnostech se rovnají podílům na základním kapitálu i hlasovacích právech.

Osobou přímo ovládající Emitenta je pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, který je majoritním akcionářem, přičemž jeho podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech činí 86%.

Majoritní akcionář Emitenta, pan Radek Jakubec, MSc, MBA, který dále ovládá tyto společnosti: e-Finance Makléři, s.r.o. s podílem 100% a její dceřinou společnost eFi Car, s.r.o., ve které vlastní 100% podíl společnost e-Finance Makléři, s.r.o., a společnost eFiJob.cz, s.r.o. s podílem 100%.

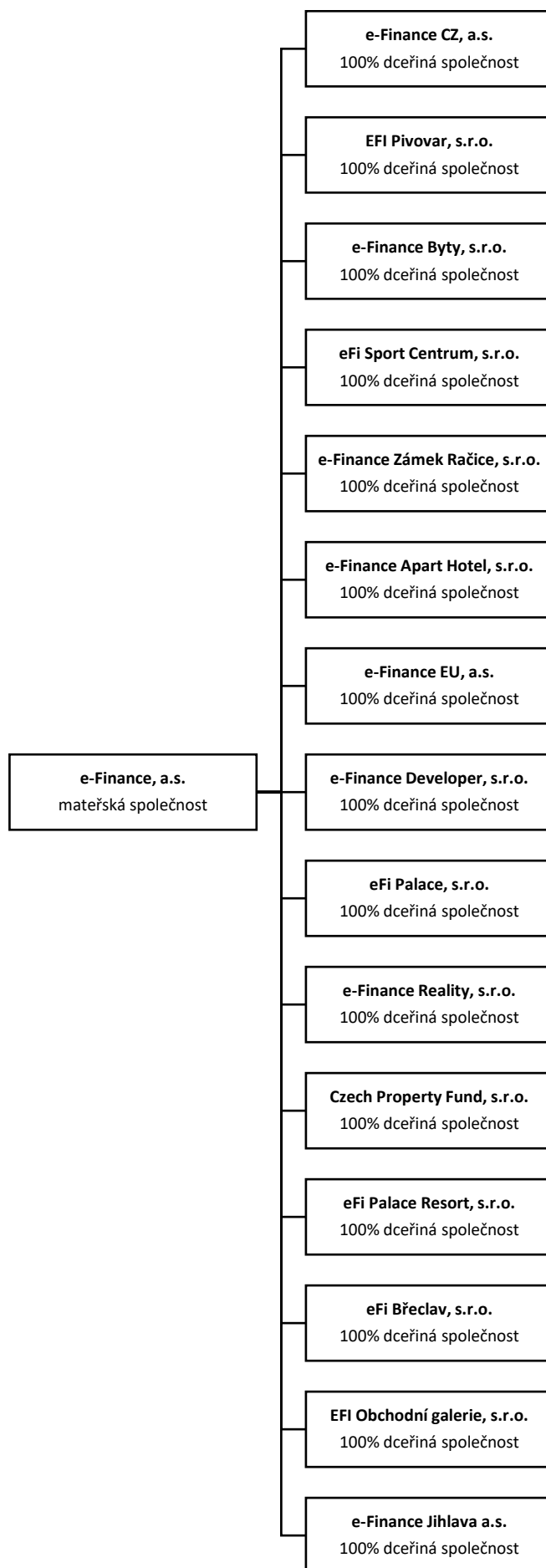
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování společností ve skupině, které jsou ovládané Emitentem, a proto bude ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích těchto společností. Předpokladem budoucí finanční stability Emitenta je především ziskovost projektů, které jsou realizovány prostřednictvím dceřiných společností Emitenta. Ziskovost těchto projektů tedy může mít vliv na schopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností těchto společností dostát svým dluhům a dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na těchto společnostech ve skupině a jejich hospodářských výsledcích.

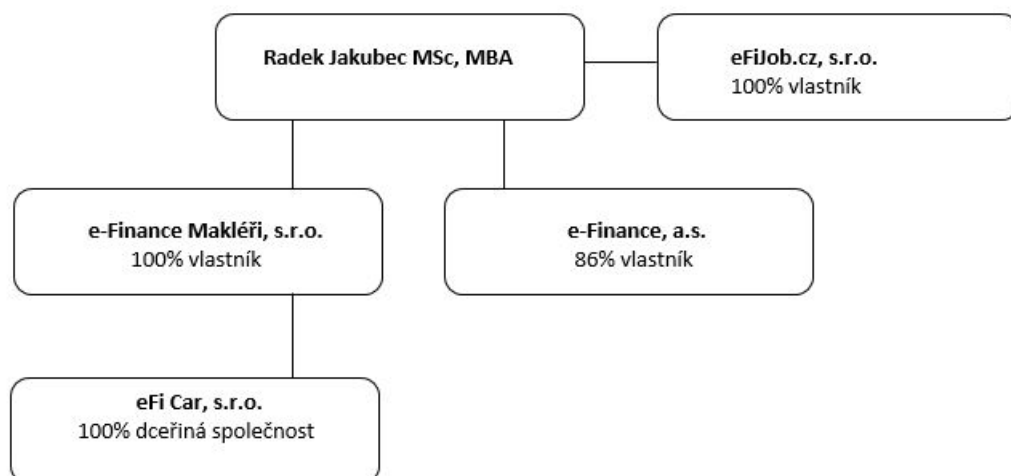
Práva a povinnosti akcionářů Emitenta se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a stanovami. Akcionáři Emitenta mají právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Akcionáři Emitenta nemají odlišná hlasovací práva.

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

⁹ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

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





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. Aktuálně společnost e-Finance Reality, s.r.o. provádí 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 bylo vydáno pravomocného územního rozhodnutí a stavební povolení, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 4.487.000,-Kč. 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 kolaudačního rozhodnutí k užívání rodinných domů, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 46.366.000,-Kč. V současnosti je již dokončen prodej všech rodinných domů.

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

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

Následující 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 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	32.161	25.584
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	31.846	27.640
Finanční náklady	1.477	2
Aktiva	41.232	12.193
Dlouhodobý majetek	3.988	12.000
Dlouhodobé pohledávky	41	41
Zásoby	24.876	0
Krátkodobé pohledávky	11.325	21
Peněžní prostředky	989	118
Časové rozlišení	12	13
Vlastní kapitál	-22.469	-24.527
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	63.690	36.652
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-21.408	-22.570
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.163	-2.058

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen převážně pozemky a rozestavěnou výstavbou bytového domu Holzova.

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

e-Finance Developer, s.r.o.

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá rovněž developerskou činností, zejména výstavbou souboru čtyř rodinných domů v obci Krasová. Uvedené domy byly dokončeny a všechny prodány. Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, dále provozuje restauraci a kavárnu "TEFITI" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4 a restauraci EFi Hostinec v hotelovém zařízení eFi Spa Hotel, náměstí 28. října 1903/23, Brno. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012. 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 probíhá kolaudace 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. 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 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 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	31.333	24.728
Finanční výnosy	0	2
Provozní náklady	28.714	31.079
Finanční náklady	2.233	2.959
Hospodářský výsledek po zdanění	385	-9309
Aktiva	42.874	41.149
Dlouhodobý majetek	1.318	462
Zásoby	25.699	23.154
Krátkodobé pohledávky	2.076	13.992
Peněžní prostředky	1.538	3.032
Časové rozlišení	12.243	188
Vlastní kapitál	-12.560	-21.869
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	55.321	62.816
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-13.145	-12.760
Hospodářský výsledek běžného období	385	-9309

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

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.

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 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 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	103.214	113.036
Finanční výnosy	502	492
Provozní náklady	91057	108.309
Finanční náklady	8.033	5.057
Aktiva	169.092	125.231
Dlouhodobý majetek	5.601	3.843
Zásoby	4.145	6.137
Krátkodobé pohledávky	157.655	114.240
Peněžní prostředky	1.594	862
Časové rozlišení	98	147
Vlastní kapitál	32.596	32.725
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	135.869	92.127
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	358	393
Hospodářský výsledek po zdanění	12.035	129

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

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 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 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	37.188	29.218
Finanční výnosy	4	16
Provozní náklady	28.951	22.172
Finanční náklady	8.015	7.787
Aktiva	212.489	214.344
Cizí zdroje	168.135	169.871
- z toho jiné dlouhodobé závazky	217	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	2.774	3.613
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	8.188	6.836
- z toho úvěr	156.956	159.422
Vlastní kapitál	43.956	43.231
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.471	-3.244
Hospodářský výsledek po zdanění	227	-725

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. V současnosti byla dokončena a zkolaudována rekonstrukce a přístavba budovy, jejíž budoucí využití bude objekt hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 332 157 000 KčKč.

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 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 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	86
Finanční výnosy	810	650
Provozní náklady	294	1443
Finanční náklady	3	3
Hospodářský výsledek po zdanění	513	-710
Aktiva	200.903	332.731
Vlastní kapitál	21.198	133.044
Cizí zdroje	179.705	199.512
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. Tato připravovaná výstavba je ve fázi dokončeného odstranění předešlé stavby, vydaného pravomocného rozhodnutí o umístění stavby a pravomocného stavebního povolení a zahájení samotné výstavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 14.327.000,-Kč z čehož společnost eFi Palace Resort, s.r.o. vynaložila částku ve výši 8.377.000,-Kč a společnost eFi Palace, s.r.o. částku 5.950.000,-Kč.

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	16	6
Finanční náklady	750	750
Hospodářský výsledek po zdanění	-568	-560
Aktiva	8.436	8.416
Vlastní kapitál	-1.787	-2.347
Cizí zdroje	10.223	10.763

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	2.124	2.585
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.699	2.664
Finanční náklady	2.324	1.823
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.900	-1.902
Aktiva	33.178	31.865
Vlastní kapitál	-1.158	6.939
Cizí zdroje	34.194	24.743

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 vynaloženy náklady ve výši 36.386.000,-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.

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	1.193	1.613
Finanční výnosy	0	65
Provozní náklady	2.679	3.208
Finanční náklady	247	298
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.732	-1.828
Aktiva	48.824	57.093
Vlastní kapitál	-7.681	-9.509
Cizí zdroje	56.118	66.363

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.

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	7
Finanční náklady	89	89
Hospodářský výsledek po zdanění	-89	-96
Aktiva	821	821
Vlastní kapitál	-271	-367
Cizí zdroje	1.093	1.188

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Sport Centrum, s.r.o.

Společnost eFi Sport Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost v roce 2020 nabylo do svého vlastnictví budovu v Hodoníně u Kunštátu na pozemku parc. č. st. 11/2 s vydaným pravomocným stavebním povolením na vybudování patnácti bytů a společenské místnosti. Součástí akvizice byl rovněž areál o rozloze cca 35 000 m² s rybníkem, hřištěm na tenis, volejbal, nohejbal a velké fotbalové hřiště. Bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu druhého rybníka s kombinovanou funkcí chovného a rekreačního rybníka.

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

IČO: 064 71 366

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

Den zápisu do OR: 26. září 2017

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	35
Finanční náklady	2	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-36
Aktiva	46	4.659
Vlastní kapitál	-308	-344
Cizí zdroje	354	5.003

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

EFI Pivovar, s.r.o.

Společnost eFi Brewery, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla 15.9.2020 přejmenována na EFI Pivovar, s.r.o., a ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a provozuje řemeslný pivovar.

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

IČO: 09166343

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

Vybrané finanční údaje o společnosti EFI Pivovar, s.r.o.

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	368
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	1.450
Finanční náklady	0	8
Hospodářský výsledek po zdanění	0	-1.090
Aktiva	0	2.042
Vlastní kapitál	0	-890
Cizí zdroje	0	2.932

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	15
Finanční náklady	0	2
Hospodářský výsledek po zdanění	0	-17
Aktiva	0	12
Vlastní kapitál	0	-7
Cizí zdroje	0	19

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance CZ, a.s.

Společnost e-Finance CZ, a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku a poskytování zápůjček či jiného financování společností ovládaných Emitentem.

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

IČO: 09166858

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	541
Provozní náklady	0	332
Finanční náklady	0	60
Hospodářský výsledek po zdanění	0	121
Aktiva	0	14.810
Vlastní kapitál	0	2.121
Cizí zdroje	0	12.630

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Obchodní galerie, s.r.o.

Společnost EFI Obchodní galerie, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně nevykonává žádnou činnost.

Základní údaje o společnosti EFI Obchodní galerie, s.r.o.

IČO: 10845364

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

Den zápisu do OR: 11. května 2021

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně nevykonává žádnou činnost.

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

Oddíl G. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.

Realizované ceny nemovitostí pokračovaly v posledním čtvrtletí roku 2019 ve svižném meziročním růstu poblíž 9 %. V důsledku tohoto vývoje se cenová dostupnost bydlení i přes robustní růst příjmů mírně zhoršila. Dostupná neoficiální data za první čtvrtletí a další měsíce roku 2020 naznačují, že pandemie realizované ceny prozatím významněji neovlivnila, byť v Praze dubnové a květnové statistiky mohou naznačovat zastavení cenového růstu či dokonce mírné meziměsíční poklesy. K postupnému zvolňování dynamiky cen nemovitostí v Praze ve srovnání se zbytkem ČR však dochází již několik čtvrtletí, což platí také pro nabídkové ceny. Napříč typy nemovitostí byla dynamika realizovaných cen zhruba vyrovnaná.

Budoucí odhad cen nemovitostí je zatížen značnými nejistotami. Vývoj fundamentálních faktorů bude v důsledku koronavirové pandemie tlačit na pokles realizovaných cen; jejich skutečná dynamika se však bude odvíjet od rozsahu uzavírání dosavadní míry nadhodnocení. Základní scénář předpokládá, že pokles nadhodnocení cen bydlení ze současných hodnot bude pouze částečný a k úplnému a plošnému uzavření cenové mezery nedojde. Dynamika realizovaných cen by tak měla v průběhu roku 2020 stagnovat a následně by se navrátila k mírnému růstu. Riziko, že s určitým zpožděním dojde k výraznějšímu poklesu realizovaných cen, než předpokládá Základní scénář, je však významné. To platí zejména pro ceny bytů v Praze a Brně, u nichž míra nadhodnocení dosahuje nejvyšších hodnot. Na celorepublikové úrovni se míra nadhodnocení pohybuje zhruba v rozsahu 15 % (obezřetnostní přístup) až 25 % (valuační přístup), přičemž silný nárůst nadhodnocení cen bydlení optikou valuačního přístupu naznačuje, že pokles by se mohl v první řadě dotknout vybraných lokalit s výrazným podílem investičních nemovitostí. V nepříznivém scénáři je v důsledku déletrvající zhoršené ekonomické situace, výrazného nárůstu pesimismu a skokového zvýšení úvěrů se selháním pravděpodobný rychlý a plošný návrat realizovaných cen ke svým fundamentálním hodnotám či dokonce pod tyto hodnoty. V průběhu roku 2021 by mělo podle Nepříznivého scénáře převládat silně negativní tempo růstu realizovaných cen a meziroční pokles až pod hranici 15 %.¹⁰ Společnosti ovládané stejnou osobou jako emitent zaznamenaly v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR mírné změny v poptávce po nemovitostech. Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech, vyjma krátkodobých pronájmů v Praze, popř. poptávce po luxusních rezidenčních

¹⁰ https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf s. 21-22

nemovitostech. Společnosti v rámci skupiny i v době platných omezení realizovaly prodeje vlastních nemovitostí, a to za ceny před propuknutím pandemie, a tyto prodeje jsou dále realizovány i v době vydání tohoto prospektu. 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.

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.

Úvěrová aktivita u úvěrů na bydlení v roce 2019 zpomalila, což po několikaletém růstu přispělo k ustálení míry zadluženosti českých domácností těsně pod hranicí 60 % hrubého disponibilního důchodu. Na počátku roku 2020 se však zájem o hypoteční úvěry zvýšil a v porovnání s předchozím rokem byl zaznamenán nárůst objemu nových úvěrů na bydlení o více než 30 %. Současně pokračoval i rostoucí zájem o spotřebitelské úvěry. Po nástupu koronavirové krize se však očekává zpomalení úvěrové aktivity. Podle Základního scénáře poklesne tempo růstu nových úvěrů na bydlení o 5 p. b. a u úvěrů na spotřebu o 9 p. b. Mnohem výraznější pokles by nastal v případě naplnění Nepříznivého scénáře. Vzhledem k vysoké míře nejistoty ohledně budoucího ekonomického vývoje by u části domácností mohla koronavirová krize způsobit výraznější potíže se splácením úvěrů. Ohroženější jsou zejména OSVČ, u nichž v porovnání s fyzickými osobami v zaměstnaneckém poměru převládá vyšší podíl hypotečních úvěrů s LSTI nad 40 %. Potíže se splácením závazků krátkodobě řeší vyhlášené moratorium na splátky úvěrů v délce až šesti měsíců. Z informací z bankovního sektoru vyplývá, že celkový počet schválených žádostí o odklad splátek je u spotřebitelských úvěrů více než dvojnásobný v porovnání s hypotečními úvěry (204 tis. ku 83 tis. žádostí). Z pohledu objemu je rozdíl mezi žádostmi u spotřebitelských a hypotečních úvěrů mírně nižší. Celkový objem úvěrů se schváleným odkladem splátek představuje u spotřebitelských úvěrů 23 % objemu úvěrů (necelých 54 mld. Kč) a u hypotečních úvěrů 13 % objemu úvěrů (160 mld. Kč).¹¹ V roce 2019 došlo po období klesajících úrokových sazeb k obratu trendu, avšak tento trend však nepokračoval, a to zejména v souvislosti pandemií koronaviru COVID-19. Bankovní rada ČNB musela reagovat na nepříznivé makroekonomické trendy a na svém jednání v květnu 2020 v návaznosti na makroekonomický vývoj v souvislosti s aktuálním poklesem výkonu hospodářství z důvodu nařízení Vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru COVID-19, rozhodla, že sníží repo sazbu na 0,25%.¹² Tento trend se změnil na konci prvního pololetí roku 2021, kdy se Bankovní rada ČNB se na svém jednání, která se konala 23.6.2021, rozhodla zvýšit úrokové sazby a repo sazba byla zvýšena na 0,50 %.¹³ Toto opatření by mělo ovlivnit úrokové sazby komerčních bank, a rovněž dostupnost hypotečních úvěrů. Tento aktuální trend emitentovi nahrává, jelikož by se měla udržet dostupnost hypoték, což by mělo mít pozitivní vliv na poptávku po nemovitostech. Dalším opatře-

¹¹ https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf s.33

¹² ČNB snižuje úrokové sazby a přijímá další opatření, květen 2019. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snizuje-urokove-sazby-a-prijima-dalsi-opatreni-00002>.

¹³ ČNB zvyšuje úrokové sazby o 25 bazických bodů, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-o-25-bazickych-bodu/>.

ním, které bylo přijato ČNB, je uvolňování limitů úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky. Limit pro nové hypoteční úvěry se v případě LTV zmírňuje na 90 % z dosavadních 80 %, přičemž poskytovatelé mohou uplatnit 5% výjimku pro hypotéky s vyšším ukazatelem LTV. Dosavadní možnost poskytovat maximálně 15 % celkového objemu hypoték s LTV mezi 80 % a 90 % se tak ruší. Uvedené úpravy ukazatele LTV se netýkají tzv. "investičních" hypoték. Doporučený limit ukazatele DSTI, který vyjadřuje, jak velkou část čistého měsíčního příjmu žadatel o úvěr vynakládá na splátky celkového dluhu, se zvyšuje na 50 % z dosavadních 45 %. Bankovní rada současně rozhodla z Doporučení ČNB vůči bankám vypustit povinnost posuzovat nové hypotéky podle ukazatele DTI, který odráží počet ročních čistých příjmů domácnosti nutných ke splacení všech jejích dluhů. Úvěrové instituce budou tento ukazatel nadále pouze sledovat.¹⁴

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

Ceny prémiových komerčních nemovitostí v roce 2019 dále vzrostly. Hodnoty výnosů požadovaných investory setrvaly na historicky nízkých úrovních či se v případě kancelářských nemovitostí dále snížily. Velikost dokončených ploch nových kancelářských a průmyslových a logistických nemovitostí sice oproti roku 2018 poklesla, ale v historickém srovnání se stále jednalo o vysoké hodnoty. Celková transakční aktivita se oproti roku 2018 mírně zvýšila. Trh očekává promítnutí koronavirové pandemie do sledovaných ukazatelů od druhého čtvrtletí 2020. Budoucí vývoj bude záviset hlavně na očekávání klíčových účastníků trhu ohledně doby potřebné k opětovnému návratu vyspělých ekonomik na růstovou trajektorii a na vnímání výnosnosti komerčních nemovitostí v rámci alternativních forem investování.¹⁵ V souvislosti s dopady na nařízení Vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru COVID-19, by mohlo dojít ke snížení poptávky po nájmu komerčních prostor v nemovitostech, a to zejména s ohledem na možný úbytek podnikatelských subjektů. Tento snížený zájem o pronájem by mohl způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor.

d) trend vývoje ve stavebnictví

Dopady protipandemických opatření se ve stavebnictví projevovaly pozvolněji, zato s větší setrvačností. Nejhlubší meziměsíční pokles stavební produkce nastal loni až v květnu (−3,9 %). Restriktivní opatření postupně omezila potřebnou součinnost všech aktérů stavebního řízení a dále tak ztížila náročný administrativní proces přípravy staveb. Některá výběrová řízení byla pozastavena, což narušilo plynulost výstavby. Vlivem omezené mobility došlo k prohloubení problémů s dostupností pracovníků, zejména těch zahraničních. Na rozdíl od drtivé většiny ostatních tržních odvětví byl jarní útlum ve stavebnictví slabší, nebyl však doprovázen následným oživením. Produkce tak mezikvartálně klesla ve 3., ale i ve 4. čtvrtletí (−2,9 %, resp. −0,3 %). Za celý loňský rok produkce propadla o 6,2 %, a to výhradně vlivem slabého výkonu pozemního stavitelství (−9,0 %, minimum ve srovnatelné řadě po roce 2000). Inženýrskému stavitelství pomohl pokračující růst veřejných investic, jeho výkon tak ve srovnání s rokem 2019 mírně vzrostl (+1,4 %).

¹⁴ ČNB uvolňuje limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky, duben 2020. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-uvolnuje-limity-uverovych-ukazatelu-pro-nove-hypoteky/>

¹⁵ https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf s.22

Stavebnictví tak loni pomáhaly opravy a modernizace, neboť dále rostl objem stavebních povolení na změny dokončených staveb (+0,5 %). Ze stejného zdroje lze usuzovat na útlum nové výstavby, zejména nebytových budov (−11 %). Počet zahájených bytů ve srovnání s vysokou loňskou základnou klesl o bezmála 9 %. I tak byla loňská četnost bytů (35,3 tis.) druhá nejvyšší za poslední dekádu. Po pěti letech růstu ubylo loni i dokončených bytů (o 5,4 %), především vinou nižšího počtu bytů v bytových domech. Zato v rodinných domech vzniklo loni nejvíce bytů za posledních deset let (19,3 tis.). Pokles výstavby měl loni převážně plošný charakter, dokončených bytů celkem přibýlo meziročně jen v krajích Olomouckém a Moravskoslezském a v Kraji Vysočina.

Hodnota nově uzavřených stavebních zakázek (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně vzrostla v pozemním (o 8,1 %) i inženýrském stavitelství (7,0 %). Vzhledem k tomu, že se tak dělo i po většinu roku 2020, mělo to v kombinaci s nižší loňskou plynulostí stavební produkce pozitivní dopad na celkovou zásobu práce (dosud nerealizované zakázky). Ta byla na konci prosince meziročně vyšší o šestinu, o což se podobným dílem zasloužily veřejné i soukromé tuzemské zakázky. Poprvé od roku 2014 vzrostl objem nasmlouvaných prací v zahraničí, jimiž si tuzemské firmy mnohdy vypomáhají „v horších časech“. Celková důvěra podnikatelů ve stavebnictví se od půle loňského roku zlepšovala a v únoru 2021 dosáhla jedenáctiměsíčního maxima. Souviselo to s příznivým vývojem zakázek i mírně pozitivním náhledem na vývoj zaměstnanosti. I tak nedostatečná poptávka stále limitovala skoro třetinu podniků a nedostatek pracovníků kolem 40 % z nich.¹⁶

Emitent očekával, že v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 dojde ke krátkodobému útlumu ve stavebnictví, nicméně nejednalo o zásadní pokles, jelikož i v době platných omezení na základě opatření vlády ČR probíhala výstavba, což se vztahuje rovněž k osobám, kterou jsou ovládány stejnou osobou jako Emitent, které výstavbu v době těchto opatření nijak neomezily. Emitent rovněž očekává pokračující stimulaci tohoto segmentu ze strany státu, který hodlá uvolnit investiční prostředky na veřejné investice, aby nedošlo k útlumu výkonu hospodářství jako celku.

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

Hluboký propad z hlediska HPH (Hrubá přidaná hodnota, tzn. výsledek rozdílu mezi celkovou produkcí zboží a služeb na jedné straně, a spotřebou na straně druhé) vykázalo uskupení obchod, doprava, ubytování a pohostinství (−11,8 %).¹⁷ S ohledem na makroekonomický vývoj v souvislosti s aktuálním poklesem výkonu hospodářství z důvodu nařízení vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19, Emitent očekává obdobný vývoj jako v roce 2020, pokud však nedojde k další vlně nařízení vlády ČR, popř. jiných orgánů státní správy v následujícím období, tak Emitent předpokládá, že by se tento sektor měl opět vrátit k růstu tržeb. Výpadky v tržbách v tomto segmentu se Emitentovi podařilo překonat, a to zejména čerpáním prostředků z podpůrných programů, jako Antivirus, COVID Ubytování, COVID Gastro, COVID Nájemné a COVID Nepokryté náklady.

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

¹⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

¹⁷ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2020, březen 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020>.

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 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.

Výnosy z nemovitostí jejichž vlastníkem je e-Finance, a.s., ve kterých jsou pronajímány zejména kanceláře, prostory supermarketu (který zůstává v době epidemie otevřen) a byty, nejsou epidemií přímo dotčeny, jelikož se nejedná ve smyslu nouzového stavu vyhlášeného vládou České republiky o uzavřené provozy. Lze očekávat, že se v průběhu pandemie, jejíž konec pravděpodobně nastane někdy v polovině třetího čtvrtletí 2020, dostane některý z nájemců do problémů s úhradou nájemného. Nepředpokládáme však, že by tato skutečnost ohrozila hospodaření Emitenta.

Ze všech společností ve skupině koncernu e-Finance, a.s. je 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 nepředpokládáme, že by se poskytování hotelových služeb dostalo do normálu dříve než za jeden rok, bylo rozhodnuto 60% hotelových apartmánů pronajmout 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. Další zasaženou společností je 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 2021. Jelikož se nepředpokládá, že by občané v letní sezóně 2021 ve velké míře opouštěli za účelem rekreace Českou republiku, očekáváme v měsících červenec, srpen, září 2021 vysokou obsazenost hotelových apartmánů, která částečně přispěje k úhradě ztrát nakumulovaných za dobu uzavření provozů.

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. V letní sezóně 2021 lze naopak očekávat nárůst poptávky po tuzemském ubytování z řad českých občanů. 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.

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Představenstvo

Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, 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. Představenstvo společnosti má jednoho člena, který jsou volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je tříleté. Funkce člena představenstva může být zastávána i opakovaně po několik funkčních období.

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří představenstvo:

Předseda: Radek Jakubec, MSc, MBA, ,
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedy představenstva a generálního ředitele.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. Dozorčí rada

Dozorčí rada má tři členy. Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady je tříleté. Funkce člena dozorčí rady může být zastávána i opakovaně po několik funkčních období. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

Předseda: Lenka Chládková,
Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedkyně dozorčí rady a vedoucí administrativního oddělení.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

Místopředseda: JUDr. Jáchym Kanarek,
Brno, Bratří Čapků, PSČ 600 00, u Emitenta ve funkci právního zástupce a místopředsedy dozorčí rady
Pracovní adresa: Brno, Smetanova 17, PSČ 602 00

Člen: Petr Barša,
Brno, Labská 253/21, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci obchodního zástupce a člena dozorčí rady,
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

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

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

Oddíl J. Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popř. i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě,
- svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti a na takto svolané valné hromadě navrhuje potřebná opatření,
- navrhuje představenstvu nebo valné hromadě opatření, která považuje za vhodná,
- projednává podnikatelské záměry společnosti včetně finančních plánů, rozpočtů, organizační struktury a jejich změn,
- vyjadřuje se ke zprávě o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za uplynulý rok, kterou předkládá představenstvo valné hromadě

Emitent nemá správní radu a nemá zřízen výbor pro audit.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí 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.

Oddíl K. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 86% akcií Emitenta a současně 86% podíl na hlasovacích právech společnosti. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou akciemi na jméno, Emitent vede seznam akcionářů, převoditelnost akcií Emitenta je omezena, k převodu akcií Emitenta se vyžaduje předchozí souhlas představenstva společnosti. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň předsedou představenstva 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.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2019 a končící 31.12.2020 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. 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“), a to z důvodu, že Emitent je malou skupinou účetních jednotek ve smyslu tohoto zákona, která tuto povinnost podle § 22a zákona o účetnictví nemá.

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 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	35191	60 741
Finanční výnosy	26022	34 838
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	31504	50 360
Finanční náklady	28007	30 217
Hospodářský výsledek před zdaněním	1702	15 002
Aktiva	667677	682 614
z toho aktiva krátkodobá	134400	118 013
z toho aktiva dlouhodobá	533277	564 601
Vlastní kapitál	40641	42 097
Cizí zdroje	617842	628 644

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech je uveden dlouhodobý majetek včetně obchodních podílů a dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 573.120.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 36.779.000,-Kč.

Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 21.610.000,-Kč.

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota k 31.12.2020
eFi Palace, s.r.o.	100%	43.956	43 231
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	100%	32.596	32 725
e-Finance EU, a.s.	100%	21.199	133 044
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	100%	0	6 939
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	0	0
EFI Pivovar, s.r.o.	100%	0	0
EFI Hostinec, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance CZ, a.s.	100%	0	2 121
EFI Obchodní galerie, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Jihlava a.s.	100%	0	0
Hodnota podílů celkem:		97 751	218 060

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2019, končící 31. 12. 2020 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.

Emitent má vůči společnostem jím ovládaným, společností ovládaným stejnou ovládající osobou která ovládá Emitenta ke dni 30.4.2021 tyto pohledávky:

Společnost (římská číslice za názvem společnosti rozlišuje jednotlivé pohledávky)	splatnost	Úroková sazba p.a.	jistina k 30.4.2020	celkové neuhrazené úroky k 30.4.2020
e-Finance Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	1 763 000 Kč	46 617 Kč
EFI Hosticec, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	10 000 Kč	472 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	33 361 180 Kč	2 772 993 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. V	rok od vyžádání	10%	56 850 000 Kč	1 634 219 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	9 996 369 Kč	4 774 960 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	0 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	9 871 000 Kč	3 258 910 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	10%	8 540 000 Kč	2 386 525 Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	12 955 000 Kč	4 805 302 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	7 480 000 Kč	3 484 319 Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	21 360 000 Kč	3 225 832 Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	4 300 000 Kč	842 944 Kč
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10%	23 633 307 Kč	1 266 277 Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	890 000 Kč	327 932 Kč
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	3 613 000 Kč	90 325 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o.	dle splátkového kalendáře	0%	1 830 488 Kč	0 Kč
CELKEM			196 453 343 Kč	28 917 629 Kč

Veškeré výše uvedené úroky jsou splatné společně s jistinou.

Společnost e-Finance Makléři, s.r.o. provádí pravidelné měsíční splátky ve výši 60 000,- Kč podle sjednaného splátkového kalendáře. Dluh tedy bude plně splacen v roce 2023.

Peněžní prostředky byly poskytnuty (vyjma pohledávky za společností e-Finance Makléři, s.r.o.) zejména za účelem koupě, rekonstrukcí a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

e-Finance, a.s. ani její dceřiné společnosti nebyly během dvanácti měsíců před datem prospektu účastníkem žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení, která měla

nebo mohou mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo skupiny do níž Emitent náleží.

Prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

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 N. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 20.730.000,-Kč (slovy: dvacet milionů sedm set třicet tisíc) a byl splacen v plné výši. Je rozdělen na 100 (slovy: sto) kusů akcií na jméno o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) každá, vydaných jako kmenové akcie v podobě listinných cenných papírů a na 187.300 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100,- Kč (jedno sto korun českých).

2. Společenská smlouva a stanovy

Zakladatelská smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu dne 26.10.2001 JUDr. Jarmilou Červínkovou, notářkou se sídlem v Brně pod č. NZ 260/2001. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré změny stanov jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná. Tato zakladatelská smlouva, jakož i úplné znění stanov společnosti jsou na požádání dostupné v sídle společnosti na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00.

Společnost byla založena na dobu neurčitou, což je uvedeno v §2 stanov společnosti, a byla založena za účelem a s cílem dosahování zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Předmět podnikání společnosti uvedený výše v tomto prospektu v Oddíle E. je uveden v §3 stanov společnosti.

Oddíl O. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

Emitent ani žádný člen skupiny k datu vyhotovení tohoto Prospektu nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z emitovaných Dluhopisů. Neexistuje žádná závislost Emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo výrobních procesech, které by měly zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost Emitenta.

Oddíl P. 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 a jeho dceřiných podniků za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, 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. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná prostřednictvím webové adresy www.e-finance.eu/sbirka-listin/.

Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta. Emitent nemá povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, jelikož je malou skupinou účetních jednotek ve smyslu výše uvedeného zákona, a podle ustanovení § 22a malá skupina účetních jednotek povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku s výjimkou případů, kdy je některá účetní jednotka ve skupině subjektem veřejného zájmu, přičemž Emitent ani žádné jeho účetní jednotka není subjektem veřejného zájmu.

Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2019 včetně přílohy a auditorského výroku



**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, a. s.
za rok končící 31. 12. 2019**

vydaná v Brně dne 14. dubna 2020

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

Výrok auditora

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 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 I přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2019 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 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.

Zdůraznění skutečností

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

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 představenstvo 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 představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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.

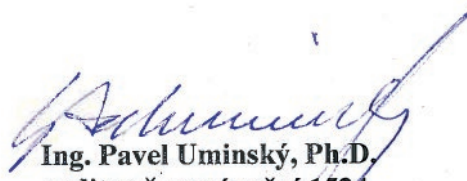
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

- I. 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 představenstvem.
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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 mojí 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 představenstvo a dozorčí radu 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 14. dubna 2020


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



ROZVAHA

v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

31.12.2019
ke dni
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Bmo

Rok	Měsíc	IČ
2019	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	681872	-14195	667677	569568
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	217576	-14195	203381	192887
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	o	o
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	o	o
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	o	o
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	122343	-13613	108730	105620
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	100827	-3874	96953	60195
B.II.1.1.	Pozemky	016	15639	0	15639	15639
B.II.1.2.	Stavby	017	85188	-3874	81314	44556
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7646	-4152	3494	2614
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-5587	3970	4411
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	13	o	13	o
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	13	o	13	o
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	4300	0	4300	38400
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4300	o	4300	38400
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	94651	o	94651	87267
B.III.1.	Podíly* ovládaná nebo ovládající osoba	028	94650	o	94650	87266
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	o	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	429404	0	429404	329689
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	18412	0	18412	13160
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	11921	0	11921	9260
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	6491	0	6491	3900
C.I.3.2.	Zboží	043	6491	0	6491	3900
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	348719	0	348719	272868
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	329896	0	329896	266128
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	9075	0	9075	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	317768	0	317768	253543
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	3053	0	3053	3510
4.	Jiné pohledávky	056	3053	0	3053	3510
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	18823	0	18823	6740
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	16825	0	16825	4097
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	1998	0	1998	2643
3.	Stát - daňové pohledávky	064	483	0	483	707
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	650	0	650	1611
5.	Dohadné účty aktivní	066	323	0	323	285
6.	Jiné pohledávky	067	542	0	542	40
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	62273	0	62273	43661
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	120	0	120	254
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	62153	0	62153	43407
D.	Gasové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	34892	0	34892	46992
D.1.	Náklady příštích období	079	34890	0	34890	46992
D.3.	Příjmy příštích období	081	2	0	2	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	667677	569568
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	40641	31574
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	15338	7953
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.11 Oaž 114)	109	15338	7953
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků(+/-)	111	32560	25175
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací(+/-)	112	-24149	-24149
A.III.	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	0	171
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	0	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let(+/-) (ř.119 až 120)	118	2891	1998
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	2891	1998
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období(+/-)	121	1682	722
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	617842	531194
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	617842	531194
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	509848	493980
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	458780	441710
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	458780	441710
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	48765	50095
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	524	343

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	1779	1832
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	1779	1832
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	107994	37214
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	69810	30110
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	69810	30110
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1895	1830
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	14753	1754
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	8866	758
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	12670	2762
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	157	8000	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	307	261
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	106	85
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	2033	37
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	1801	982
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	423	1397
D.	časové rozlišení pasiv(ř.167+168)	166	9194	6800
D.1.	Výdaje příštích období	167	8806	6800
D.2.	Výnosy příštích období	168	388	0

Sestaveno dne: 11.04.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 506 Tel: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akolová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2019

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	31307	26384
II.	Tržby za prodej zboží	002	3400	0
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	21963	15286
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	2911	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2458	2388
A.3.	Služby	006	16594	12898
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5089	4535
D.1.	Mzdové náklady	010	4180	3670
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	909	865
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	868	824
D.2.2.	Ostatní náklady	013	41	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3617	3055
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3617	3055
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3617	3055
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	484	254
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	25
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	302	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	182	229
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	835	506
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	80
F.2.	Prodaný materiál	026	302	0
F.3.	Daně a poplatky	027	170	171
F.5.	Jiné provozní náklady	029	363	255
*	Provozní výsledek hospodaření(+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	3687	3256

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	500	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	500	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	25522	21295
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	25522	21295
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	27980	23449
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27980	23449
K.	Ostatní finanční náklady	047	27	177
*	Finanční výsledek hospodaření(+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-1985	-2331
**	Výsledek hospodaření před zdaněním(+/-) (ř.30+48)	049	1702	925
L.	Daň z příjmu (ř.51 +52)	050	20	203
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	20	203
**	Výsledek hospodaření po zdanění(+/-) (ř.49-50)	053	1682	722
***	Výsledek hospodaření za účetní období(+/-) (ř.53-54)	055	1682	722
*	Čistý obrat za účetní období= I + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	61213	47933

Sestaveno dne: 11.04.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 31.3.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		!>ěžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	43 661	28 015
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 702	925
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	5 575	5 264
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3 617	3 055
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. db výnosů -, db nákladů +	0	55
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku(-)	-500	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky(+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	2 458	2 154
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	7 277	6 189
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	5 192	-43 579
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti(+/-) au čas. rozlišení	-63 751	-69 282
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	74 195	29 338
A.2.3.	Změna stavu zásob(+/-)	-5 252	-3 635
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající db PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	12 469	-37 390
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-27 980	-23 449
A.4.	Přijaté úroky(+)	25 522	21 295
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období(-)	-1 021	-1 736
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku(+)	500	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	9 490	-41 280
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-6 746	-75 981
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	72 465
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-6 746	-3 516

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 FP a ekv.	15 868	60 442
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	15 868	60442
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	18 612	15 646
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	62 273	43 661

Podpisový záznam

M. G. LoLo

e-Finance, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ:26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 11.4.2020

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

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	20 730	20 730
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
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	20 730	20 730
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	20 730	20 730
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	171	171
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	171	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	171

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	7 953	8 590
G.2.	Zvýšení	7 385	0
G.3.	Snížení	0	637
G.4.	Konečný zůstatek	15 338	7 953
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
H.1.	Počáteční zůstatek	-24 149	-24 149
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	-24 149	-24 149
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční zůstatek	2 753	4 753
I.2.	Zvýšení	722	839
I.3.	Snížení	584	2 839
I.4.	Konečný zůstatek	2 891	2 753
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1.	Počáteční zůstatek	755	755
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	755	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	755
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	14 810	8 213

Podpisový záznam


e-Finance, a.s.
 Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
 IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555



Příloha v účetní závěrce za rok 2019
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má 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 2019. 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, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19.12.2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2019
Okamžik sestavení úz:	11.4.2020

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M 86%

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

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 561 900,- Kč: 4 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 936 500,- Kč: 1 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 545 900,- Kč: 1 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2019:

výmaz člena představenstva Mgr. Daniela Sobotky

zápis prokury - Ing. Ondřej Mišák, Marcela Novotná, Ing. Miroslav Pala, Mgr. Ondřej Ďuriš

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M - předseda představenstva

Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

- 1.4. Společnost je mateřskou společností a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Účetní jednotka spolu se svými dceřinými společnostmi tvoří dle § 1c zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, malou skupinu účetních jednotek, která je podle § 22a, odst. 1 tohoto zákona osvobozena od povinnosti sestavení konsolidované účetní závěrky. Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář- vlastní 100% akcií
8. eFi Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. eFi Sport Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 064 71 366
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Bmo
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

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.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Odpisový plán může být v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a *předpokládané zbytkové hodnoty majetku*.

Předpokládaná životnost je stanovena takto: software - 3 - roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software - účetní program MONEY S4, docházkový systém IKOS, MOffice 2016 a MindManager v celkové výši 582 tisíc Kč.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 - občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
 - bytové jednotky č.699/6, č.699/8, č.699/10, č.699/13, č.699/14, č.699/15, č.699/16 a nebytové prostory č.699/17, č.699/18, č.699/19, č.699/20, č.699/21, č.699/22, č.699/23, č.699/24, č.699/25, vymezené v bytovém domě č.p.p. 699, který je součástí pozemku p.č.803/4, včetně spoluvlastnických podílů na budově a pozemku, dále pozemek p.č. 803/2 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/6 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/7 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/8 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/17 ostatní plocha, to vše v obci Brno, katastrální území Chrlice
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 9 firemních automobilů a 1 motocykl. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen podíly v dceřiných společnostech, které jsou oceněny ekvivalencí (protihodnotou) stanovenou podle výše vlastního kapitálu těchto společností. Podíly ve společnostech se záporným vlastním kapitálem jsou oceněny hodnotou 0 Kč. Veškeré podíly jsou dále evidovány v pořizovacích hodnotách v podrozvahové evidenci.

d) Zásoby

V zásobách máme vykázán následující majetek:

Zboží, které tvoří především pozemek p. č. 1306 a 269/5, jehož součástí je rozestavěná stavba v k. ú. Bílovice nad Svitavou a novostavba RD na pozemku p. č. 711/99 v katastrálním území Lipovec u Blanska

Nedokončená výroba, je tvořena náklady na rozestavěnou stavbu v k. ú. Bílovice nad Svitavou a náklady na výstavbu parkoviště na pozemku 803/7 ostatní plocha v katastrálním území Chrlice.

Zásoby nakupované jsou oceněny pořizovací cenou, nedokončená výroba skutečně vynaloženými vlastními náklady na danou zakázku.

e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 317 768 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 2 790 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 9 338 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 je uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce - evidovaná je na účtu 385 - příjmy příštích období.

Dále je zde uvedeno časové rozlišení úroků z emitovaných dluhopisů, které budou nákladem příštích období - evidované na účtu 381 - náklady 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. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk.

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 má dlouhodobý úvěr poskytnutý Trinity bank, dříve Moravským peněžním ústavem - spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 49 688 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 447 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku.

Dále má společnost poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 972 tis. Kč, krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 448 tis. Kč. Dále má společnost úvěr poskytnutý od soukromé osoby ve výši 8 000 tis., zajištěný zástavním právem k pozemku p.č. 1306 a 269/5, jehož součástí je rozestavěná stavba v k.ú. Bílovice nad Svitavou. Tyto nemovitosti jsou vykázány v rozvaze jako zásoby.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách www.e-finance.cz. Dluhopisy koncernu e-Finance jsou investiční papíry určené občanům české republiky, jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován českou národní bankou. Dluhopisy jsou v nominální hodnotě 30 tisíc korun a jsou vydávány tříleté emise s ročním úrokem 4,5% nebo sedmileté emise s ročním úrokem 5,6%.

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 z poskytnutých úvěrů dceřiným společností. Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

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 2019.

Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2019 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2019	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2019
e-Finance Reality, s.r.o.	-22 469 tis. Kč	-1 163 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 596 tis. Kč	12 035 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-12 560 tis. Kč	385 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 956 tis. Kč	227 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	19 098 tis. Kč	-2 588 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-1 787 tis. Kč	-568 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	-1 158 tis. Kč	-2 900 tis. Kč
eFi Centrum, s.r.o.	-7 681 tis. Kč	-1 732 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-308 tis. Kč	-2 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-271 tis. Kč	-89 tis. Kč

Všechny ovládané společnosti realizují své projekty, které budou po jejich dokončení ziskové a je předpoklad, že výše vlastního kapitálu se tak dostane do kladných čísel.

2. Na řádku č.28 Rozvahy je uvedena částka 94 650 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	43 955 950,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 596 274,-Kč
e-Finance EU, a.s.	22 000.000,-Kč	18 097 775,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	0,- Kč
eFi Centrum, a.s.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
Celkem	93 650 000,- Kč	94 649 999,- Kč

3. 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 31.12.2019	neuhrazené úroky k 31.12.2019
e-Finance Reality, s.r.o. I	rok od vyžádání	6 453	1 940
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	0	4 632
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	37 172	7 376
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	103 478	7 688
e-Finance Developer, s.r.o. I	rok od vyžádání	6 696	3 623
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	133
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	8 251	2 016
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	6 750	1 481
HS Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	22 955	3 636
eFi Centrum, s.r.o. I	rok od vyžádání	2 320	123

eFi Centrum, s.r.o. li.	rok od vyžádání	33 400	7 949
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	870	211
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	2 697
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	3 674	28
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	30 950	2 932
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	0	354
CELKEM		270 949	46 819

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy., ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytl pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě li. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 11.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	15369				15369
Stavby	46788	38400			85188

Hmotné movité věci a jejich soubory	5233	2413			7646
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	38400	4300	38400		4300
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	13			13
Celkem 2019	115617				122343

Oprávk

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-2232		-1642				-3874
Hmotné movité věci a jejich soubory	-2619		-1533				-4152
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-5146		-441				-5587
Celkem 2019	-9997						-13613

3. Dlouhodobý finanční majetek za poslední 3 období (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31.12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31.12. 2019
Podíly ovládaná nebo ovládající osob	47902	39364			87266	7384			94650
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
Celkem	47903				87267				94651

V. Dlouhodobý hmotný majetek s významně vyšší tržní hodnotou, než je jeho ocenění v rozvaze:

Obchodní galerie Globus Jihlava - jedná se o objekt občanské vybavenosti s přilehlými pozemky, který byl oceněn znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 15. 6. 2018 na částku 60 700 tis. Kč.

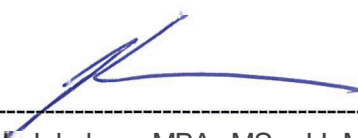
Bytové jednotky a nebytové prostory Chrlice - jedná se o 7 bytových jednotek a 9 nebytových prostor, které byly oceněny znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 11. 6. 2018 na částku 30 430 tis. Kč.

VI. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky došlo k vypuknutí celosvětové pandemie viru SARS CoV-2. Možný vliv této pandemie na hospodářské výsledky obchodní korporace e-Finance, a. s. a jejích dceřiných společností v dohledné budoucnosti je popsán ve výroční zprávě. Tato skutečnost nevyžaduje úpravu výkazů za účetní období roku 2019.

V Brně dne: 11. 4. 2020

Zpracovala: Novotná Marcela



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

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

**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, a. s.
za rok končící 31. 12. 2020**

vydaná v Brně dne 11. května 2021

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

Výrok auditora

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance, 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 72 504 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.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společností včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.

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 představenstvo 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 představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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.

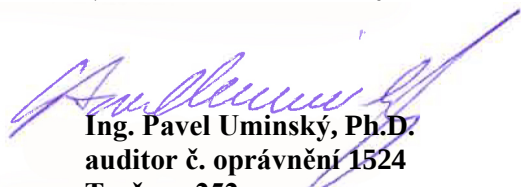
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 představenstvem.

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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 mojí 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 představenstvo a dozorčí radu 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 11. května 2021


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



ROZVAHA

v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

31.12.2020
ke dni
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ									
2020	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4		

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	697848	-15234	682614	667677
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	336725	-15234	321491	203381
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	0
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	118083	-14652	103431	108730
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	100144	-3626	96518	96953
B.II.1.1.	Pozemky	016	16890	0	16890	15639
B.II.1.2.	Stavby	017	83254	-3626	79628	81314
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8369	-4998	3371	3494
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6028	3529	3970
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	13	0	13	13
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	13	0	13	13
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	0	0	0	4300
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	4300
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	218060	0	218060	94651
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	218059	0	218059	94650
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	338536	0	338536	429404
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3370	0	3370	18412
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3266	0	3266	11921
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	104	0	104	6491
C.I.3.2.	Zboží	043	104	0	104	6491
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	262520	0	262520	348719
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	243110	0	243110	329896
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	9075	0	9075	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	230477	0	230477	317768
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	3558	0	3558	3053
4.	Jiné pohledávky	056	3558	0	3558	3053
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	19410	0	19410	18823
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	17046	0	17046	16825
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	2364	0	2364	1998
3.	Stát - daňové pohledávky	064	243	0	243	483
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	602	0	602	650
5.	Dohadné účty aktivní	066	751	0	751	323
6.	Jiné pohledávky	067	768	0	768	542
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	72646	0	72646	62273
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	178	0	178	120
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	72468	0	72468	62153
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	22587	0	22587	34892
D.1.	Náklady příštích období	079	22553	0	22553	34890
D.3.	Příjmy příštích období	081	34	0	34	2

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	682614	667677
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	42097	40641
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	1981	15338
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	1981	15338
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	19203	32560
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	4573	2891
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	4573	2891
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	14813	1682
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	628644	617842
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	628644	617842
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	516469	509848
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	472950	458780
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	472950	458780
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	35122	48765
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	0	524

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8397	1779
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8397	1779
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	112175	107994
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	100170	69810
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	100170	69810
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1657	1895
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	4943	14753
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	4002	8866
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	1403	12670
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	157	0	8000
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	332	307
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	118	106
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	188	2033
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	649	1801
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	116	423
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	11873	9194
D.1.	Výdaje příštích období	167	11776	8806
D.2.	Výnosy příštích období	168	97	388

Sestaveno dne: 26.4.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost		Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	22498	31307
II.	Tržby za prodej zboží	002	3043	3400
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	25545	21963
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	2834	2911
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2541	2458
A.3.	Služby	006	20170	16594
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6394	5089
D.1.	Mzdové náklady	010	5383	4180
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1011	909
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	968	868
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3264	3617
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3264	3617
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3264	3617
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	35200	484
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	34955	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	0	302
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	245	182
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	15157	835
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	14620	0
F.2.	Prodaný materiál	026	0	302
F.3.	Daně a poplatky	027	298	170
F.5.	Jiné provozní náklady	029	239	363
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	10381	3687

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	12000	500
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	12000	500
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	22838	25522
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	22838	25522
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	30190	27980
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	30190	27980
K.	Ostatní finanční náklady	047	27	27
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	4621	-1985
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	15002	1702
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	189	20
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	189	20
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	14813	1682
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	14813	1682
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	95579	61213

Sestaveno dne: 26.4.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost		Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 26.4.2021

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

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	20 730	20 730
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
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.	20 730	20 730
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.	20 730	20 730
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	171
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	171
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	15 338	7 953
G.2.	Zvýšení	0	7 385
G.3.	Snížení	13 357	0
G.4.	Konečný zůstatek	1 981	15 338
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	2 891	2 753
I.2.	Zvýšení	1 682	722
I.3.	Snížení	0	584
I.4.	Konečný zůstatek	4 573	2 891
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	755
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	755
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	14 813	1 682
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	42 097	40 641

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 26. 4. 2021

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	62 273	43 661
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	14 752	1 702
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-21 469	5 575
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3 264	3 617
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-20 335	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-12 000	-500
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	7 602	2 458
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-6 717	7 277
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	150 850	5 192
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	128 755	-63 751
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	7 053	74 195
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	15 042	-5 252
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	144 133	12 469
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-30 190	-27 980
A.4.	Přijaté úroky (+)	22 588	25 522
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-118	-1 021
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	12 000	500
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	148 413	9 490
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-179 616	-6 746
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	34 955	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-144 661	-6 746

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.	6 621	15 868
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	6 621	15 868
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	10 373	18 612
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	72 646	62 273

Podpisový záznam



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

Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má 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, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2020
Okamžik sestavení úz:	26.04.2021

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.86%

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

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 561 900,- Kč: 4 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 936 500,- Kč: 1 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 545 900,- Kč: 1 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2020: nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M. - předseda představenstva

Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.4. Společnost je mateřskou společností a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Účetní jednotka spolu se svými dceřinými společnostmi tvoří dle § 1c zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, malou skupinu účetních jednotek, která je podle § 22a, odst. 1 tohoto zákona osvobozena od povinnosti sestavení konsolidované účetní závěrky. Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979

Podíl na základním kapitálu činí 100%.

3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. e-Finance Apart Hotel, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií
8. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. eFi Sport Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 064 71 366
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
11. e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
12. EFI Pivovar, s.r.o.
Nám. 28. října 1903/23, 602 00 Brno
IČ: 091 66 343
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. e-Finance Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 091 65 401
Podíl na základním kapitálu činí 100%

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.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Odpisový plán může být v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti *a předpokládané zbytkové hodnoty majetku*.

Předpokládaná životnost je stanovena takto: software – 3 – roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software – účetní program MONEY S4, docházkový systém IKOS, MOffice 2016 a MindManager v celkové výši 582 tisíc Kč.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
 - pozemky parc. č. 803/7, ostatní plocha, a 803/8, ostatní plocha, a spoluvlastnické podíly na pozemcích parc. č. 803/16 a 803/4 v katastrálním území Chrlice. Součástí pozemku parc. č. 803/4 je stavba bytového domu č.p. 699. V rámci této stavby společnost vlastní vymezené nebytové prostory č. 699/17, 699/22, 699/23, 699/24 a 699/25. Společnost je dále spoluvlastníkem vymezených nebytových prostor č. 699/18, 699/21 a části společných prostor. Vše v obci Brno, katastrální území Chrlice.
 - pozemek parc. č. 269/5 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, orná půda, a pozemek parc. č. st. 1306 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 963, jehož součástí jsou 3 bytové jednotky, které slouží k pronájmu. To vše v obci Bílovice nad Svitavou.
 - pozemek parc. č. 711/34 v katastrálním území Lipovec u Blanska, ostatní plocha, a pozemek parc. č. st. 454 v katastrálním území Lipovec u Blanska, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 391, to vše v obci Lipovec. Stavba je určena k pronájmu.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 7 firemních automobilů a 1 motocykl. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen podíly v dceřiných společnostech, které jsou oceněny ekvivalencí (protihodnotou) stanovenou podle výše vlastního kapitálu těchto společností. Podíly ve společnostech se záporným vlastním kapitálem jsou oceněny hodnotou 0 Kč. Veškeré podíly jsou dále evidovány v pořizovacích hodnotách v podrozvahové evidenci.

d) Zásoby

V zásobách máme vykázán následující majetek:

Nedokončená výroba, je tvořena náklady na výstavbu parkoviště na pozemku 803/7 ostatní plocha v katastrálním území Chrlice..

Zásoby nakupované jsou oceněny pořizovací cenou, nedokončená výroba skutečně vynaloženými vlastními náklady na danou zakázku.

e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 200 227 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 2 070 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 885 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 8 678 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 je uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná je na účtu 385 – příjmy příštích období.

Dále je zde uvedeno časové rozlišení úroků z emitovaných dluhopisů, které budou nákladem příštích období – evidované na účtu 381 – náklady 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. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk.

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 má dlouhodobý úvěr poskytnutý Trinity bank, dříve Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 36 255 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 433 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku.

Dále má společnost poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 524 tis. Kč, krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 224 tis. Kč. Dále má společnost úvěr poskytnutý od soukromé osoby ve výši 8 000 tis., zajištěný zástavním právem k pozemku p.č. 1306 a 269/5, jehož součástí je stavba v k.ú. Bílovice nad Svitavou. Tyto nemovitosti jsou vykázány v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách www.e-finance.cz.

Dluhopisy koncernu e-Finance jsou investiční papíry určené občanům České republiky, jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou.

Dluhopisy jsou v nominální hodnotě 30 tisíc korun a jsou vydávány tříleté emise s ročním úrokem 4,5% nebo sedmileté emise s ročním úrokem 5,6%.

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 z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem. Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

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.

Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2020 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2020	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2020
e-Finance Reality, s.r.o.	-24 527 tis. Kč	-2 058 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 725 tis. Kč	129 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-21 868 tis. Kč	-9 309 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 231 tis. Kč	-725 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	133 044 tis. Kč	-710 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 347 tis. Kč	-560 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	6 939 tis. Kč	-1 902 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 509 tis. Kč	-1 828 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-344 tis. Kč	-36 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-367 tis. Kč	-96 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 121 tis. Kč	121 tis. Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	-890 tis. Kč	-1 090 tis. Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	-7 tis. Kč	-17 tis. Kč

Všechny ovládané společnosti realizují své projekty, které budou po jejich dokončení ziskové a je předpoklad, že výše vlastního kapitálu se tak dostane do kladných čísel.

2. Na řádce č.28 Rozvahy je uvedena částka 388 089 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	43 230 950,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 724 881,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	133 043 982,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	6 938 817,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 120 590,- Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	200 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
Vklady mimo ZK		164 555 351,- Kč

3. 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 k 31.12.2020
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	0	0
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	33 086	1667
EFI Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	520	7
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	66 310	2 130
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	4 442
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	183
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	2 930
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	6 750	2 156
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	12 955	4 373
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	0	0
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	35 860	2 138
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	890	298
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	3 235
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	3 613	30
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	13 433	613
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	4 300	700
e-Finance Byty, s.r.o.	rok od vyžádání	10	0
CELKEM		175 575	24 652

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytl pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.

8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 9.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	15639	1251			16890
Stavby	85188		1934		83254
Hmotné movité věci a jejich soubory	7646	723			8369
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4300		4300		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	13			13
Celkem 2019	122330				118083

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-3874		-1376	1624			-3626
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4152		-846				-4998
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-5587		-441				-6028
Celkem 2020	-13613						-14652

3. Dlouhodobý finanční majetek za poslední 3 období (v tis. Kč)

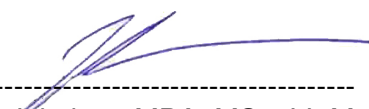
	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2020
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	87 266	7 384	94 650	293 439			388 089
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		1				1
Celkem	87 267		94 651				388 090

V. Dlouhodobý hmotný majetek s významně vyšší tržní hodnotou, než je jeho ocenění v rozvaze:

Obchodní galerie Globus Jihlava - jedná se o objekt občanské vybavenosti s přílehlými pozemky, který byl oceněn znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 15. 6. 2018 na částku 60 700 tis. Kč.

VI. Události po datu účetní závěrky

V Brně dne: 26. 4. 2021
Zpracovala: Novotná Marcela



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