



e-Finance, a.s.

**Unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu
Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance z roku 2020**
v maximálním objemu vydaných dluhopisů 1.000.000.000,- Kč a sou-
časně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč
s dobou trvání programu 25 let

Obsah

Kapitola I. - Úvod.....	4
Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu.....	6
Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	7
Oddíl A. Odpovědné osoby.....	7
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	7
2. Čestné prohlášení.....	7
3. Údaje od třetích stran.....	7
Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci	8
Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí	9
Oddíl A. Údaje o Emitentovi.....	9
1. Historie a vývoj emitenta.....	9
2. Investice	15
Oddíl B. Přehled podnikání.....	15
1. Hlavní trhy	15
Oddíl C. Organizační struktura	16
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině.....	16
Oddíl D. Informace o trendech.....	28
Kapitola V. - Rizikové faktory.....	33
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi	34
1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině	34
2. Riziko závislosti Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky	35
3. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí	36
4. Riziko závislosti Emitenta na realitním trhu	36
5. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení	37
6. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování.....	37
7. Riziko realizace zajištění financování.....	37
8. Riziko konkurence	37
9. Riziko ztráty klíčových osob	38
10. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí.....	38
11. Riziko související s umístěním nemovitosti	38
12. Riziko pohybu cen nemovitostí	38
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta	39
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.....	39
1. Riziko nesplacení.....	39
2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů	39
3. Riziko likvidity	40
4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky.....	40
5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů	40
6. Úrokové riziko	40
7. Riziko inflace	40
8. Riziko předčasného splacení	40
9. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů	41
Kapitola VI. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech.....	42
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ	42
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech.....	49
1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:.....	49
2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	49
3. Důvody nabídky	49
4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy	49
Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek	51

Oddíl A.	Doplňek dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...]	51
Oddíl B.	Informace o veřejné nabídce Dluhopisů	52
Oddíl C.	Další informace	54
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	54
2.	Čestné prohlášení	54
Kapitola VIII. -	Správa a řízení společnosti	55
Oddíl A.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	55
1.	Představenstvo	55
2.	Dozorčí rada	55
Oddíl B.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	55
Kapitola IX. -	Údaje o akcionářích, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti	59
Oddíl A.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby	59
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	59
2.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	59
3.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta	59
Oddíl B.	Doplňující údaje	60
1.	Základní kapitál	60
2.	Společenská smlouva a stanovy	60
Oddíl C.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence	60
Oddíl D.	Zveřejněné dokumenty	61
Přílohy: Auditované nekonsolidované účetní závěrky		62
	Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně přílohy a auditorského výroku	63
	Účetní závěrka za období končící 31.12.2022 včetně auditorského výroku	84

Kapitola I. - Úvod

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu („**Základní prospekt**“), pro dluhopisy vydávané v souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“) v rámci dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) zřízeného společností **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000.000 Kč („**Emise dluhopisů**“, „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a ne-splacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 11.12.2023.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 18.12.2023, č.j. 2023/158412/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2023/00081/CNB/572, které nabylo právní moci dne 20.12.2023.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 20.12.2024 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

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

Dluhopisový program nezajištěných dluhopisů byl zřízen v roce 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. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby

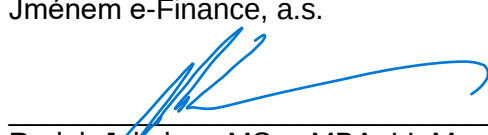
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ: 26272504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663, jejímž jménem jedná předseda představenstva Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance, 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 2022, prosinec 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2022>.
- (b) Prognóza ČNB ze srpna 2023, srpen 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.
- (c) Zpráva o finanční stabilitě jaro 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy/fs/fs_2023_jaro/zfs_jaro_2023.pdf
- (d) Služby - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/sluzby-4-ctvrtleti-2022>.
- (e) Služby - 1. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/sluzby-1-ctvrtleti-2023>.

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.

Základní prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle nařízení (EU) 2017/1129. Česká národní banka schvaluje tento prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení (EU) 2017/1129. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení emitenta, který je předmětem tohoto prospektu. Prospekt byl vypracován v rámci unijního prospektu pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) nařízení (EU) 2017/1129.

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2021 a účetní závěrka ke dni 31.12.2022 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D., se 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 31.12.2021 a za účetní období končící 31.12.2022 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

Oddíl A. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, 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: e-finance.eu/dluhopisy-informace. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

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

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

Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Objem závazků z dluhopisů splatných do konce roku 2023 činí 10 581 720,- Kč.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

b) Aktuální činnosti Emitenta

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

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 činnost, dále stavební a inženýrskou činnost. Emitent dále poskytuje zápůjčky a jiné financování společností ve Skupině. Přehled poskytnutého financování je uveden v kap. VIII. Oddíl C.

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.

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

Prostřednictvím dceřiných společností Emitent připravuje následující projekty:

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla podána žádost o vydání společného povolení nástavby objektu, která bude obsahovat 11 bytových jednotek. Společné řízení je nyní ve fázi před vydáním rozhodnutí. Dále je současnosti realizována úprava prodejních prostor v 1.NP po bývalé prodejně potravin, kde budou v 2. polovině roku 2023 nové prodejní prostory. V rámci 1.NP by rovněž mělo být realizováno vnitřní parkoviště, a to v prostorech bývalého fitness centra, nicméně přestavba bude pravděpodobně zahájena až v roce 2024.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Jihlava a.s.

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

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

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

pozemek parc.č. 2012/10 o výměře 153 m²

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

pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m²

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

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

Záměr: Rozvoj rekreačního areálu na Jesenicku.

Fáze realizace: Byla zkolaudována stavba ubytovacího zařízení a byl proveden zápis dokončené stavby do katastru nemovitostí. V současnosti je stavba užívána jako ubytovací zařízení pro krátkodobé pobyty i dlouhodobější nájmy. V současnosti je dále dokončována projektová dokumentace pro zahájení výstavby dalšího ubytovacího objektu, který nebyl součástí pravomocného stavebního povolení. Proběhlo scelování pozemků, které tuto výstavbu umožní. Další objekty, které byly povoleny pravomocným stavebním povolením, doposud nebyly realizovány. V průběhu roku 2023 bylo provedeno rozdělení stavby č.p. 295 a parkoviště k této stavbě na jednotky a vlastník plánuje část jednotek prodat.

Umístění: Obec Lipová-lázně, katastrální území Horní Lipová, LV.č. 796

Přehled nemovitostí na LV č. 796:

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

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

Přehled nemovitostí na LV č. 621:

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

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

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

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemek parc.č. 845/83, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/84, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

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

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

pozemek parc.č. 845/87, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

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

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

pozemek parc.č. 845/90, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

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

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

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

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

pozemek parc.č. 2189, ostatní plocha, o výměře 22 m²,

pozemek parc.č. 2190, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2191, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2192, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2193, ostatní plocha, o výměře 44 m²,

pozemek parc.č. 2194, ostatní plocha, o výměře 83 m².

Vlastník nemovitostí: e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

Záměr: Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace.

Fáze realizace: Dokončena demolice staveb, bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení. V současnosti byla zahájena výstavba, a to prováděním přípojek inženýrských sítí. Další stavební práce jsou předběžně plánovány na rok 2024, v současnosti probíhá zpracování prováděcí dokumentace pro tento stavební záměr. Samotná realizace je závislá na mnoha faktorech jako ceny materiálu, situaci na realitním trhu, apod.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Byla dokončena příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí, následně byla podána žádost o vydání společného povolení. V současnosti je řízení přerušeno a probíhá koupě části

sousedního pozemku pro zřízení příjezdu a parkování, u které je v současnosti zastupitelstvem města schválen záměr prodej a samotný prodej by měl proběhnout do konce roku 2023. Umístění: Obec Břeclav, katastrální území Charvátská Nová Ves, LV č. 3661.

Přehled nemovitostí:

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

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

Záměr: Rekonstrukce Zámku Račice s účelem budoucího využití jako wellness hotel.

Fáze realizace: V současnosti neprobíhají žádné rekonstrukční práce. Další etapa rekonstrukce je plánována až na rok 2024.

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. 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,

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.

Většina aktuální stavební činnosti Skupiny je financována prostřednictvím emisí dluhopisů, s výjimkou rekonstrukce a přístavby budovy na multifunkční komerční objekt v Brně, katastrální území Černá pole, LV č. 1712, kdy na částku ve výši 33.500.000,-Kč uzavřela společnost e-Finance EU, a.s. úvěrovou smlouvu s věřitelem Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo (od 1.ledna 2019 transformováno na TRINITY BANK a.s.). Tato byla splacena k 11.8.2020. Následně byla dne 5.8.2020 uzavřena nová úvěrová smlouva ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s. Z této úvěrové smlouvy zbývá splatit jistina ve výši 116 787 261,- Kč. Datum splatnosti úvěru je momentálně 31.5.2025 s tím, že úvěrová smlouva obsahuje ustanovení o prolongaci splatnosti.

c) Skupina Emitenta

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.).

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. se zabývá provozem restaurace pod obchodním označením "Stará Tkalcovna" a restauračního zařízení „EFI Hostinec“. Společnost se dále také zabývá projekční činností ve stavebnictví pro potřeby společností ve skupině.

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 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 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 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 byl Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., která byla ke dni 6.1.2022 prodána společnosti e-Finance Makléři, s.r.o.

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., která provádí správu vlastního majetku a provozuje řemeslný pivovar, a která byla ke dni 11.12.2021 prodána panu Radku Jakubcovi, nar. 18.12.1971, Ferrerova 424/23, 618 00 Brno.

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 neprovádí žádnou činnost.

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 Byty, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku. Jedná se zejména o výstavbu bytového domu na ul. Holzova, Brno.

Ode dne 27.6.2023 je Emitent jediným akcionářem a 100% vlastníkem společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., do které byly převedeny obchodní podíly ve společnosti eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. Právní subjektivita těchto společností zůstala zachována, nicméně jejich mateřskou společností se stala společnost EFI Hotels & Properties, a.s. Účelem založení této společnosti bylo ocenění jejího majetku a zejména možný vstup na burzu, kde by bylo možné emitovat akcie této společnosti.

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

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

K datu vyhotovení tohoto prospektu vydal Emitent níže uvedené doposud nesplacené emise dluhopisů. Bylo splaceno 38 emisí dluhopisů v celkovém objemu 399 750 000,- Kč.

Název emise	Datum emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba	Nominální hodnota
e-Finance IV	1.12.2014	1.12.2024	66 460 000,-Kč	6 % p.a.	20.000,-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 31	1.10.2019	1.10.2026	11.130.000,-Kč	5,6% 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 35	1.2.2020	1.2.2027	10.800.000,-Kč	5,6% 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 43	1.6.2020	1.6.2027	7 560 000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 45	1.7.2020	1.2.2024	5 250 000,-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 Property SE 1	1.9.2020	1.4.2024	1 830 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 2	1.9.2020	1.9.2027	2 040 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 3	1.10.2020	1.5.2024	3 780 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 4	1.11.2020	1.11.2027	3 390 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 5	1.11.2020	1.6.2024	3 540 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 6	1.12.2020	1.12.2027	2 460 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 7	1.12.2020	1.7.2024	8 160 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 8	1.2.2021	1.2.2028	10 680 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 9	1.2.2021	1.8.2024	12 000 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 10	1.3.2021	1.3.2028	2 160 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 11	1.3.2021	1.9.2024	12 000 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 12	1.4.2021	1.10.2024	7 110 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 13	1.5.2021	1.5.2028	8 100 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 14	1.5.2021	1.11.2024	6 240 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 15	1.6.2021	1.12.2024	7 800 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 16	1.7.2021	1.7.2028	7 020 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 17	1.7.2021	1.2.2025	5 610 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 18	1.8.2021	1.3.2025	6 780 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 19	1.8.2021	1.8.2028	3 660 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 20	01.09.2021	01.04.2025	6 180 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 21	01.10.2021	01.10.2028	8 610 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 22	01.10.2021	01.05.2025	6 510 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 23	01.11.2021	01.06.2025	2 520 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 24	01.12.2021	01.12.2028	7 530 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 25	01.12.2021	01.07.2025	30 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 26	01.12.2021	01.02.2026	11 520 000,00 Kč	5,3% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 27	01.01.2022	01.03.2026	6 180 000,00 Kč	5,3% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 28	01.02.2022	01.04.2026	5 760 000,00 Kč	5,3% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 29	01.02.2022	01.02.2029	210 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 30	01.03.2022	01.05.2026	300 000,00 Kč	5,3% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 31	01.04.2022	01.04.2029	390 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 32	01.03.2022	01.06.2024	10 020 000,00 Kč	6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 33	01.04.2022	01.07.2024	10 410 000,00 Kč	6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 34	01.03.2022	01.08.2024	11 490 000,00 Kč	6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 35	01.04.2022	01.09.2024	11 280 000,00 Kč	6% p.a.	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 36	01.05.2022	01.10.2024	4 800 000,00Kč	6% p.a.	30.000,- Kč

V rámci všech dluhopisových programů Emitenta byly k datu prospektu vydány dluhopisy v objemu 689 970 000,- Kč, z čehož objem nesplacených dluhopisů činí 290 220 000,- Kč. Po datu poslední ověřené účetní závěrky, tj. po 31.12.2022 byly vydány dluhopisy o 0,- Kč.

Dceřiná společnost e-Finance CZ, a.s. vydala 99 emisí o celkovém objemu 637 950 000,- Kč, z nichž bylo splaceno 13 emisí v hodnotě 77 400 000,- Kč a zbývá splatit emise v hodnotě 560 550 000,- Kč.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím. Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi.

Oddíl B. Přehled podnikání

Hlavní činnosti Emitenta je:

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

Emitent se aktuálně zaměřuje na vykonávání realitní činnosti, developerské činnosti a činnosti 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.

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

1. Hlavní trhy

Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, Emitent působí a bude působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

Popis jednotlivých částí uvedených hlavních trhů včetně předpokládaného vývoje je uveden v Oddíle D této kapitoly „Údaje o trendech“, tohoto Základního prospektu.

Oddíl C. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

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

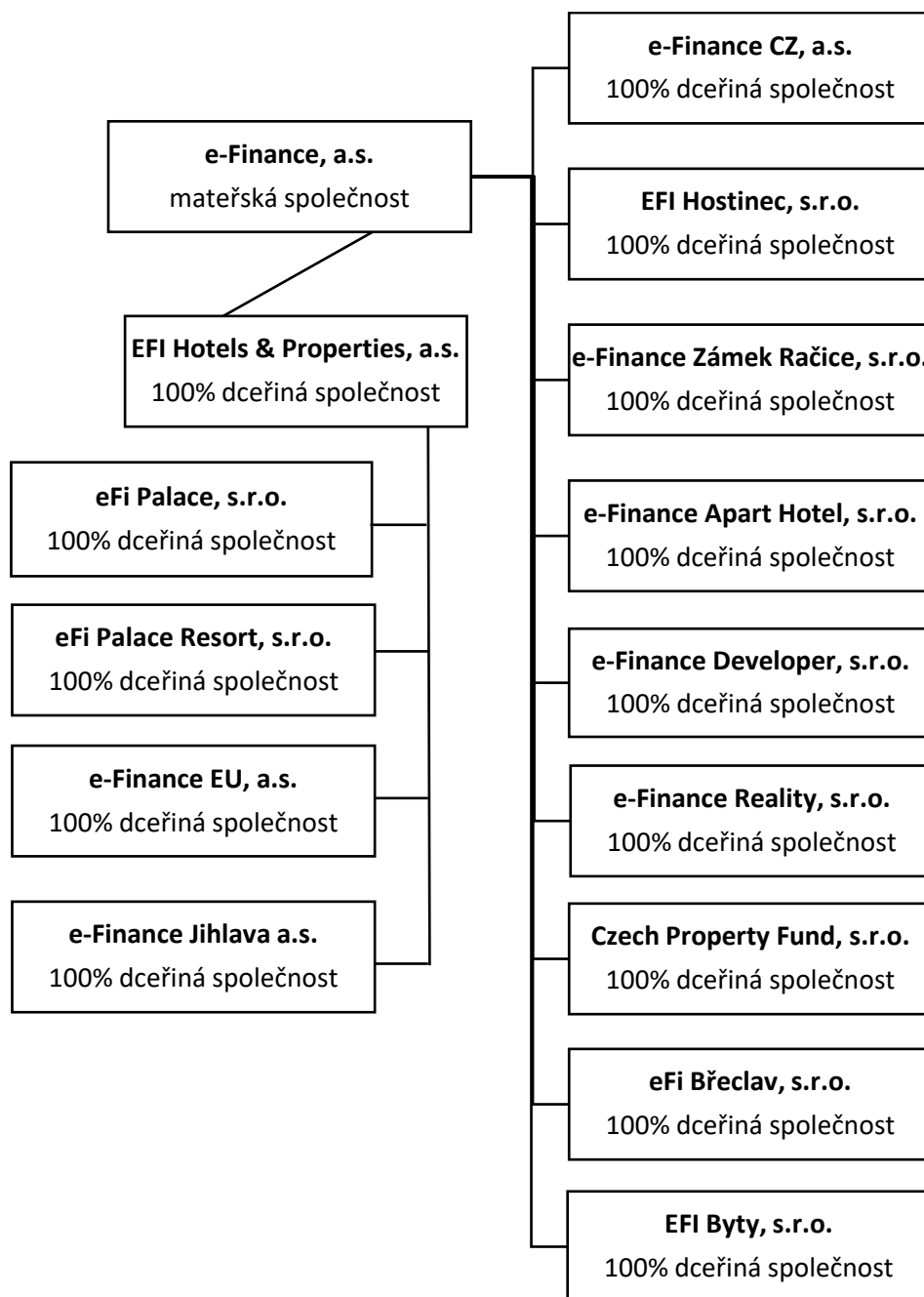
Ovládající osobou Emitenta je pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno.

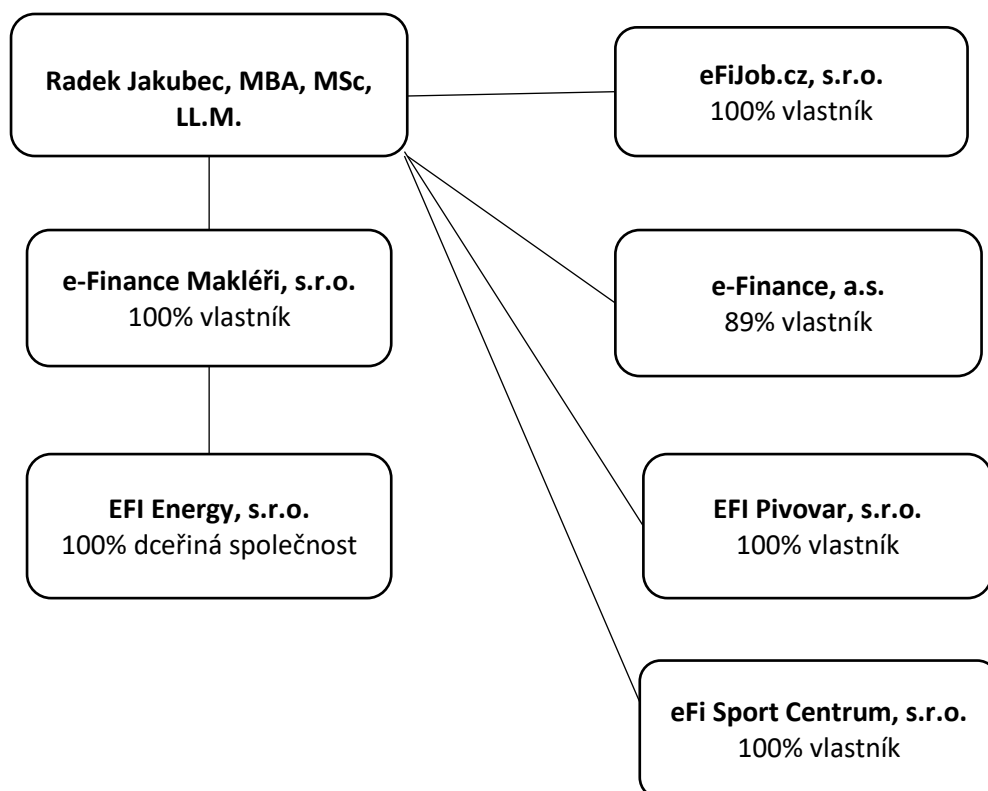
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování projektovým společnostem a dalším společnostem ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je významně ovlivněna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

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

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

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





e-Finance CZ, a.s.

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

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

IČO: 09166858

Sídlo: Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika

Den zápisu do OR: 18.05.2020

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance CZ, 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. Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Vybrané auditované nekonsolidované finanční údaje o společnosti e-Finance CZ, a.s.		
Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	7
Finanční výnosy	3 235	16 241
Mimořádné výnosy	0	0

Provozní náklady	1 286	4 138
Finanční náklady	1 897	11 810
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	1 897	11 803
Hospodářský výsledek	42	243
Aktiva	83 840	333 007
- z toho aktiva krátkodobá	1 804	4 328
- z toho aktiva dlouhodobá	82 036	328 679
Vlastní kapitál	2 163	2 406
Základní kapitál	2 000	2 000
Cizí zdroje	79 221	321 476

e-Finance Reality, s.r.o.

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

Společnost vlastní nemovité věci v obci Omice, katastrální území Omice, zapsané na LV č. 323 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Jedná se pozemky parc. č. 272, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 46, o zastavěné ploše 362 m², dále pak pozemky parc. č. 273/2 a 1601/9. Společnost plánuje tyto nemovitosti prodat nebo pronajímat. Další uvažovanou možností je přestavba celé stavby, a to na rodinný dům o několika bytových jednotkách nebo bytový dům, která by sloužila k dlouhodobému nájemnímu bydlení. V současnosti probíhá předprojektová fáze, kdy jsou zjišťovány podmínky pro využití území dané platnou územně plánovací dokumentací.

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	32.949	22
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	29.411	866
Finanční náklady	285	2. 439
Aktiva	33.245	18.070
Dlouhodobý majetek	126	98
Dlouhodobé pohledávky	41	41
Zásoby	0	17.284
Krátkodobé pohledávky	32.697	277
Peněžní prostředky	369	348
Časové rozlišení aktiv	12	22
Vlastní kapitál	-21.274	-24.558
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	54.429	42.378
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-24.628	-21.376
Hospodářský výsledek po zdanění	3.252	-3.283

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

e-Finance Developer, s.r.o.

Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, a provozuje restauraci a kavárnu "EFI Hostinec" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. října 1903/23, Brno. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy. Stav investičního projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b). Společnost se dále věnuje také projekční a inženýrské činnosti pro výstavbu s tím, že tato činnost je využívána společnostmi v rámci skupiny.

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19.11.2007

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	35.353	35.932
Finanční výnosy	1	0
Provozní náklady	39.575	32.456
Finanční náklady	3.186	3.257
Hospodářský výsledek po zdanění	-7.406	218
Aktiva	27.416	25.634
Dlouhodobý hmotný majetek	291	347
Zásoby	5.724	3.916
Krátkodobé pohledávky	19.986	20.082
Peněžní prostředky	1.128	884
Časové rozlišení aktiv	261	280
Vlastní kapitál	-29.275	-29.057
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	56.128	54.091
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-22.069	-29.475
Hospodářský výsledek běžného období	-7.406	218

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti e-Finance Developer, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od společnosti e-Finance CZ, a.s. (42.200 tis. Kč) a krátkodobými závazky (11.891 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou běžné pohledávky z obchodních vztahů.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

Czech Property Fund, s.r.o.

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje. Hlavní činností společnosti je poskytování stavební činností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku. Czech Property Fund, s.r.o. financuje tyto stavební činnosti z prostředků, který jí zapůjčil Emitent s tím, že po zaplacení těchto služeb společnostmi ve Skupině, bude tato zápůjčka vrácena Emitentovi. Společnost dále vlastní pozemky a místní komunikaci v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, uvedené na LV č. 654.

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	75.487	89.850
Finanční výnosy	504	710
Provozní náklady	65.968	86.250
Finanční náklady	5.777	3.500
Aktiva	92.992	127.421
Dlouhodobý majetek	2.405	1.817
Zásoby	1.424	20.455
Krátkodobé pohledávky	87.757	102.607
Peněžní prostředky	1.253	2.210
Časové rozlišení aktiv	152	332
Vlastní kapitál	36.157	32.136
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	56.535	95.005
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	522	54
Hospodářský výsledek po zdanění	3.432	-121

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti Czech Property Fund, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od Emitenta (44.651 tis. Kč) a krátkodobými závazky (50.354 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou především pohledávky z obchodních vztahů (79.157 tis. Kč), daňové pohledávky vůči státu a poskytnuté zálohy.

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

eFi Palace, s.r.o.

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	25.071	42.948
Finanční výnosy	0	4
Provozní náklady	23.232	30.639
Finanční náklady	7.691	9.754
Aktiva	217.260	230.940
Cizí zdroje	179.165	190.067
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	6.836	13.140
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	21.105	25.780
- z toho úvěr	155.316	151.147
Vlastní kapitál	37.378	39.937
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.969	-9.822
Hospodářský výsledek po zdanění	-5.853	2.559

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance EU, a.s.

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

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	18.281	34.340
Finanční výnosy	216	135
Provozní náklady	15.971	31.018
Finanční náklady	3.000	7.376
Hospodářský výsledek po zdanění	-474	-3.919
Aktiva	354.473	359.685
Vlastní kapitál	199.570	200.652
Cizí zdroje	154.299	157.698
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. Stav investičního projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	1	0
Finanční náklady	749	966
Hospodářský výsledek po zdanění	-555	-771
Aktiva	8.459	8.466
Vlastní kapitál	-2.903	-3.674
Cizí zdroje	11.361	12.140

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. V současnosti provozovaný objekt č.p. 265 má k dispozici 15 ubytovacích jednotek, které slouží ke krátkodobému i dlouhodobějšímu ubytování. Stav výstavby tohoto areálu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

IČO: 03807860

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

Den zápisu do OR: 18. února 2015

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.845	2.592
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.549	2.427
Finanční náklady	1.319	1.710
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.023	-1.545
Aktiva	30.542	29.475
Vlastní kapitál	5.916	4.371
Cizí zdroje	24.439	25.039

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Společnost 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. První část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívala v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterými došlo k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit byla dokončena v roce 2023. Touto rekonstrukcí došlo k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. V rámci objektu předzámčí byla v roce 2023 dokončena přestavba bývalých koníren na multifunkční společenský sál s barem, zázemím pro gastro provoz a sociálními zařízeními. Objekt hájenky, kde bylo zřízeno 10 ubytovacích jednotek, wellness provoz a venkovní bazén, byl rovněž dokončen v roce 2023 a v současnosti je již uveden do provozu. Rekonstrukce fasády objektu předzámčí byla dokončena v roce 2023. Dále došlo k vybudování nové výtahové šachty a instalaci výtahu v hlavní budově zámku, přičemž tato akce byla dokončena již v roce 2022.

V současnosti jsou pro účely ubytovacích služeb užívány pokoje v hájence a podzámčí, kde se nachází 11 ubytovacích jednotek s 34 lůžky, a objekt předzámčí, kde je 16 pokojů o 39 lůžcích. Pokoje v hlavní budově zámku se v současnosti k ubytování nevyužívají.

Další záměry rekonstrukce areálu jsou uvedeny v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

IČO: 05711576

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

Den zápisu do OR: 13. ledna 2017

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.105	2.775
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.515	5.273
Finanční náklady	28	70
Hospodářský výsledek po zdanění	-438	-2.568
Aktiva	102.840	178.574
Vlastní kapitál	-9.947	-12.516
Cizí zdroje	112.648	109.179

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Břeclav, s.r.o.

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

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

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

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

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

IČO: 062 52 559

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

Den zápisu do OR: 7. července 2017

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	1	86
Finanční náklady	0	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-1	-86
Aktiva	1.312	13.413
Vlastní kapitál	-368	-454
Cizí zdroje	1.680	13.867

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Hostinec, s.r.o.

Společnost e-Finance Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a provozuje internetový obchod eFi Shop.

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

IČO: 09165401

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-2
Aktiva	2	1
Vlastní kapitál	-9	-11
Cizí zdroje	11	12

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Byty, s.r.o.

Společnost EFI Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost provozuje devět bytových jednotek v rámci bytového domu v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Jednotky jsou poskytovány na krátkodobé ubytování i dlouhodobé nájemní bydlení.

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

IČO: 10845364

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

Den zápisu do OR: 11. května 2021

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	2.602
Finanční výnosy	1	1
Provozní náklady	25	2.907
Finanční náklady	1	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-25	-305
Aktiva	32578	56.024
Vlastní kapitál	175	870
Cizí zdroje	32.404	55.108

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost provozu multifunkční komerční objekt v obci Jihlava, zapsané na LV č. 5245 vedeném katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava. Budova se nachází na frekventované ulici Žižkova v blízkosti centra města. Komerční pětipodlažní budova s výtahem prošla zásadní rekonstrukcí a je v současné době z 85 % pronajata. Další investiční záměry s touto nemovitostí jsou uvedeny v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

IČO: 10888951

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

Den zápisu do OR: 26. května 2021

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2950	6.763
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	804	2.845
Finanční náklady	1125	4.356
Hospodářský výsledek po zdanění	916	-437
Aktiva	73.387	75.992
Vlastní kapitál	23.044	22.607
Cizí zdroje	50.265	53.269

EFI Hotels & Properties a.s.

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

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

IČO: 19480539

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

Den zápisu do OR: 27. června 2023

S ohledem na datum založení společnosti EFI Hotels & Properties, a.s, doposud nejsou k dispozici žádné finanční údaje.

Oddíl D. Informace o trendech

Emitenta ovlivňují především následující trendy:

a) Realitní trh

V roce 2022 vyvrcholil prudký meziroční růst cen bytů. Index nabídkových cen bytů v ČR se za celý rok zvýšil o 20,7 %. Ceny bytů mimo Prahu takto zdražily o 25,2 %, zatímco v Praze přírůstek dosáhl 16,9 %. Meziroční i mezičtvrtletní dynamika dosáhla vrcholu ve 2. kvartálu a dál přírůstky oslabovaly. Ve 4. čtvrtletí nabídkové ceny bytů v ČR meziročně vzrostly o 18,3 %, ceny mimo Prahu o 19,9 % a v Praze o 16,9 %. Mezičtvrtletní přírůstek nabídkových cen v ČR ve 4. čtvrtletí oslabil na 0,5 %. Stál za tím výlučně propad nabídkových cen mimo Prahu o 1,2 %, první mezičtvrtletní pokles od 1. kvartálu 2017. Nabídkové ceny bytů v Praze mezi-

čtvrtletně vzrostly o 2,1 %. V případě realizovaných cen starších bytů byl propad tempa v závěru roku výraznější. Realizované ceny starších bytů vzrostly v ČR meziročně za celý rok o 22,6 %, a to hlavně vlivem prudkého navýšení cen mimo Prahu (24,9 %).¹

Cenová dostupnost bydlení se přestala dále zhoršovat v důsledku zastavení růstu cen rezidenčních nemovitostí a pokračujícího růstu nominálních příjmů. Meziroční růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR se na začátku roku 2023 zastavil či v některých segmentech dosahoval i záporných hodnot. ČNB odhaduje, že pravděpodobnost výrazného poklesu průměrných cen nemovitostí se ve střednědobém horizontu snížila a po částečné korekci v průběhu roku 2023 by se mohla jejich dynamika v následujícím roce mírně oživit. Spolu se zastavením trendu zhoršování cenové dostupnosti bydlení klesalo od konce roku 2022 rovněž odhadované nadhodnocení cen bytů. Jeho úrovně však zůstávají nadále zvýšené.

Pro mediánovou domácnost pořizující si vlastní bydlení byly ceny bytů v prvním čtvrtletí 2023 o 57 % vyšší, než by odpovídalo jejich úrovni příjmů a požadovaným úrokovým sazbám, pro drobné investory z řad domácností pak nadhodnocení dosáhlo 23 %.

Meziroční dynamika transakčních cen domácích rezidenčních nemovitostí po dosažení svého cyklického vrcholu mezi druhým a třetím čtvrtletím 2022 postupně zvolňovala. Úroveň realizovaných cen bytů nižší kvality již ke konci roku 2022 klesala, zatímco ceny bytů vyšší kvality (ať už nové developerské projekty, či již existující novostavby) cenově zhruba stagnovaly. Dostupná tržní data naznačují, že ceny bytů v prvním čtvrtletí roku 2023 v mnoha krajích pokračovaly v poklesu. ČNB v návaznosti na svou jarní prognózu v *Základním scénáři* očekává překmit meziročního tempa růstu transakčních cen rezidenčních nemovitostí do mírně záporných hodnot v polovině roku 2023 a jeho setrvání v záporných hodnotách po dvě čtvrtletí. Riziko výrazné cenové korekce ve střednědobém výhledu se nicméně znatelně snížilo. Od konce roku 2023 by cenová dynamika měla opět mírně oživit, v *Základním scénáři* se však bude držet výrazně pod úrovněmi pozorovanými v předešlých letech.

Zvolňující tempo růstu či již přímo pokles cen zaznamenaly ke konci roku byty, rodinné domy i pozemky. Vývoj však byl do značné míry heterogenní napříč kraji i segmenty trhu a mimo jiné odrážel složení nemovitostního fondu v daném regionu. Největší cenová korekce byla zaznamenána zejména u panelových bytů či nemovitostí v nižším standardu a v krajích s předchozím nejsilnějším cenovým růstem. Podíl poskytnutých úvěrů na bydlení v krajích s nejvýraznějšími cenovými poklesy však byl v nedávné minulosti relativně nízký, a tak předpokládaný vývoj nezakládá významná rizika pro finanční stabilitu plynoucí z případného poklesu cen zástav. Tendenci k výraznému zvolňování dynamiky cen bylo možné pozorovat také z pohledu nabídkových cen bytů, byť jejich tempo růstu mírně zaostalo za tempem realizovaných cen. Strnulá, ačkoli zvyšující se výstavba a množství nově dokončených bytů se promítá do poměrně omezené nabídky novostaveb, což snižuje riziko významnějšího poklesu cen v tomto segmentu v nadcházejícím období. Riziko poklesu cen nových bytů může být tlumeno také díky současnému prostředí vysoké inflace, která bezprostředně zdražuje náklady developerských projektů.²

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.

Meziroční dynamika transakčních cen domácích rezidenčních nemovitostí po dosažení svého cyklického vrcholu mezi druhým a třetím čtvrtletím 2022 postupně zvolňovala. Úroveň realizovaných cen bytů nižší kvality již ke konci roku 2022 klesala, zatímco ceny bytů vyšší kvality (ať už nové developerské projekty, či již existující novostavby) cenově zhruba stagnovaly. Dostupná tržní data naznačují, že ceny bytů v prvním čtvrtletí roku 2023 v mnoha krajích pokračovaly v poklesu. ČNB v návaznosti na svou jarní prognózu v *Základním scénáři* očekává

¹ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2022>.

² Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2023_jaro/zfs_jaro_2023.pdf.

překmit meziročního tempa růstu transakčních cen rezidenčních nemovitostí do mírně záporných hodnot v polovině roku 2023 a jeho setrvání v záporných hodnotách po dvě čtvrtletí. Riziko výrazné cenové korekce ve střednědobém výhledu se nicméně znatelně snížilo. Od konce roku 2023 by cenová dynamika měla opět mírně oživit, v Základním scénáři se však bude držet výrazně pod úrovněmi pozorovanými v předešlých letech.

Zvolňující tempo růstu či již přímo pokles cen zaznamenaly ke konci roku byty, rodinné domy i pozemky. Vývoj však byl do značné míry heterogenní napříč kraji i segmenty trhu a mimo jiné odrážel složení nemovitostního fondu v daném regionu. Největší cenová korekce byla zaznamenána zejména u panelových bytů či nemovitostí v nižším standardu a v krajích s předchozím nejsilnějším cenovým růstem. Podíl poskytnutých úvěrů na bydlení v krajích s nejvýraznějšími cenovými poklesy však byl v nedávné minulosti relativně nízký, a tak předpokládaný vývoj nezakládá významná rizika pro finanční stabilitu plynoucí z případného poklesu cen zástav. Tendenci k výraznému zvolňování dynamiky cen bylo možné pozorovat také z pohledu nabídkových cen bytů, byť jejich tempo růstu mírně zaostalo za tempem realizovaných cen. Strnulá, ačkoli zvyšující se výstavba a množství nově dokončených bytů se promítá do poměrně omezené nabídky novostaveb, což snižuje riziko významnějšího poklesu cen v tomto segmentu v nadcházejícím období. Riziko poklesu cen nových bytů může být tlumeno také díky současnému prostředí vysoké inflace, která bezprostředně zdražuje náklady developerských projektů. Úvěrové standardy při poskytování úvěrů na bydlení se v roce 2022 zpřísnily v důsledku nepříznivých tržních očekávání a zavedení horních hranic úvěrových ukazatelů. Od jara 2022 platila horní hranice ukazatele LTV 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let), horní hranice DTI 8,5násobek (resp. 9,5 násobek) čistých ročních příjmů a DSTI 45 % (resp. 50 %) čistých měsíčních příjmů žadatele. Tyto hranice byly poskytovateli úvěrů v převážné míře dodržovány. Zavedení horních hranic, a především relativně vysoké úrokové sazby výrazně přispěly ke snížení objemu poskytnutých úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí a ke změně jejich úvěrových charakteristik. Z pohledu DSTI došlo v roce 2022 k nárůstu mediánové hodnoty z 34 % na 38 %, přičemž objem poskytnutých úvěrů s hodnotami DSTI nad 45 % výrazně klesl. U rozdělení nových úvěrů podle DTI a LTV byl patrný pokles jak na mediánové úrovni, tak i v objemu poskytnutých rizikových úvěrů. Vysoké úrokové sazby přirozeně zvýšily poměr dluhové služby vzhledem k příjmům spotřebitelů, ale současně utlumily poptávku po úvěrech a tím i objem poskytovaných úvěrů se značně rizikovými charakteristikami.

Dle projekcí ČNB se objem nových úvěrů na bydlení v roce 2023 meziročně dále sníží, přičemž ani v případě zrušení nastavení horních hranic úvěrových ukazatelů by nemělo dojít k jejich výraznějšímu oživení. Návrat k dlouhodobým průměrům se očekává koncem roku 2024. Vysoce rizikové úvěry by tak měly představovat v průběhu těchto dvou let spíše nízký podíl bankovních portfolií. Rizika základního scénáře jarní makroekonomické prognózy ČNB jsou však výrazná a jdoucí oběma směry. Stále přetrvává významné nadhodnocení cen obytných nemovitostí a s tím spojené riziko cenové korekce. V tomto cenovém prostředí a s ohledem na vývoj výše příjmů domácností přetrvává i určité riziko jejich předlužení, neboť bezpečně dluhově financovat byt s průměrnou cenou může méně než 10 % domácností. Z těchto důvodů bankovní rada ČNB rozhodla ponechat horní hranice úvěrových ukazatelů LTV na 80 % (resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let) a DTI na 8,5násobku (resp. 9,5násobku) čistých ročních příjmů. Vzhledem k vysoké úrovni a výhledu úrokových sazeb na horizontu prognózy ČNB rozhodla bankovní rada deaktivovat horní hranici ukazatele DSTI. ČNB ovšem poskytovatelům doporučuje, aby byly spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí s DSTI nad 40 % poskytovány s vysokou mírou obezřetnosti.³

³ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistabilita/gallery/zpravy_fs/fs_2023_jaro/zfs_jaro_2023.pdf

c) trend vývoje ve stavebnictví

Výkon stavebnictví v ČR měl během roku 2022 kolísavý charakter. V 1. čtvrtletí 2022 růst jeho produkce vlivem teplé zimy i vysoké zásoby veřejných i soukromých zakázek akceleroval (na mezikvartálních o 4,3 %, zejména díky inženýrskému stavitelství) a svou výší poprvé překonala předkrizový rok 2019. Během 2. i 3. čtvrtletí 2022 se produkce mezikvartálně snížila (v úhrnu o 6,1 %). Stále více se projevoval negativní dopad silného cenového růstu (energií, pohonných hmot i materiálových vstupů), horší dostupnosti materiálů, zařízení, ale i pracovní síly (zčásti vlivem války na Ukrajině). To mnohdy vedlo k prodloužení realizace stávajících projektů či k odkladu zahájení, popř. revizi plánovaných investičních akcí. Během posledního čtvrtletí 2022 došlo k lehkému zotavení (na 2,2% růstu produkce se rovnoměrně podílely pozemní i inženýrské stavitelství). Za celý rok 2022 se stavební produkce zvýšila o 2,6 % a navázala na podobný růst z předešlého roku. Na rozdíl od něj však loni přispěly k jejímu růstu oba hlavní obory – váhově významnější pozemní stavitelství 1,7 p. b., inženýrské stavitelství 0,9 p. b.

Tomu stále pomáhal rozvoj bytové výstavby. Bytů se v roce 2022 dokončilo meziročně o 13,9 % více. Jejich počet (39,4 tis.), představoval druhý nejvyšší objem výstavby v historii samostatné ČR. O dvě třetiny loňského přírůstku se zasloužily jednotky v bytových domech, více bytů však vzniklo ve všech ostatních kategoriích výstavby. Odlišná situace panovala u zahajovaných bytů, jichž v roce 2022 proti rekordní výstavbě z roku 2021 (45 tis.) o 6,1 % ubylo, hlavně vlivem vývoje ve 2. pololetí. V pozadí stálo oslabení poptávky vlivem zřetelného ochlazení hypotečního trhu, ale i vysoké a dále rostoucí náklady stavebních firem. Obor inženýrského stavitelství, v němž jsou oproti oblasti pozemních staveb častěji zastoupeny větší podniky, se zejména ve druhé polovině loňského roku mohl opřít o solidní tempo růstu veřejných výdajů v oblasti dopravní infrastruktury související primárně s čerpáním evropských dotací.

Ačkoli meziroční tempo růstu nominální hodnoty nových stavebních zakázek v tuzemsku (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) rostlo po celý rok 2022 dvojčífernými tempy (ve 4. čtvrtletí o 13,0 %), lze po zohlednění růstu cen stavebních prací hovořit spíše o stagnaci skutečné stavební poptávky (tomu odpovídá i to, že počet nově uzavřených zakázek se oproti roku 2021 nezměnil). Pozitivněji vyznívá poptávka v segmentu inženýrského stavitelství (ve 4. čtvrtletí 2022 zde hodnota nových zakázek meziročně vzrostla skoro o pětinu). Celková zásoba práce (ve formě hodnoty dosud nerealizovaných stavebních zakázek) byla v roce 2022 na konci prosince meziročně o 8,6 % vyšší, z drtivé většiny však díky veřejným investorům v tuzemsku (ti pokrývali přes 60 % veškeré zásoby zakázek v portfoliu stavebních podniků). Zásoba soukromých zakázek v Česku byla meziročně vyšší jen o 2,4 % (po zohlednění cen lze tak hovořit o poklesu kumulované poptávky z tohoto segmentu ekonomiky). Indicie o ochlazení poptávky byly patrné také u vydaných stavebních povolení, jež naznačují investiční aktivitu ve střednědobém horizontu. Jejich orientační hodnota se loni ve 4. čtvrtletí 2022 mírně snížila (meziročně o 1,3 %). Kromě dopravních staveb (u výstavby i rekonstrukce) došlo k poklesu ve všech významnějších kategoriích staveb.⁴

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

V segmentu služeb (jedná se o všechny služby obecně) došlo v roce 2022 po očištění o kalendářní vlivy k celkovému růstu tržeb o 8,1 % oproti roku 2021. Růst byl způsoben zejména ústupem pandemie nemoci COVID-19 a úplným rozvolněním přijatých opatření Vlády ČR po zavedení očkování proti nemoci COVID-19. Odvětvím, které zaznamenalo největší zvýšení tržeb v rámci odvětví ubytování, stravování a pohostinství, byl segment ubytování, ve kterém

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

došlo k růstu tržeb celkově o 20,4% oproti roku 2021. Růst tržeb byl zaznamenán také ve stravování a pohostinství (o 5,1 %).⁵

V prvním čtvrtletí roku 2023 došlo po sedmi čtvrtletích meziročního růstu tržeb k mírnému poklesu, kdy tržby meziročně klesly o 0,1 %. Tento pokles se však netýkal ubytování a stravování a pohostinství. Tržby v ubytování rostly o 24,5 % a ve stravování a pohostinství o 4,7%.⁶

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta. Emitent prohlašuje, že nenastaly jakékoliv významné změny finanční výkonnosti skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data prospektu.

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

⁵ Služby - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/crisluzby-4-ctvrtleti-2022>.

⁶ Služby - 1. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/crisluzby-1-ctvrtleti-2023>.

Kapitola V. - Rizikové faktory

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

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

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině
2. Riziko závislosti Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
3. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí
4. Riziko závislosti Emitenta na realitním trhu
5. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení
6. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování
7. Riziko realizace zajištění financování
8. Riziko konkurence
9. Riziko ztráty klíčových osob
10. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí
11. Riziko související s umístěním nemovitosti
12. Riziko pohybu cen nemovitostí
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

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

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

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Celková výše pohledávek z finančních výpomocí za dceřinými společnostmi včetně vyčíslených úroků činila k 30.9.2023 částku 127.553.000,- Kč, což odpovídá 11,86 % 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 nepřímě čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2022:

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2022	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2022
e-Finance CZ, a.s.	2 406 tis. Kč	243 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	-24.558 tis. Kč	-3.283 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32.136 tis. Kč	-121 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29.057 tis. Kč	218 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	39.937 tis. Kč	2.559 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	200.652 tis. Kč	-3.919 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-3.674 tis. Kč	-771 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	4.371 tis. Kč	- 1.545 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-12.516 tis. Kč	-2.568 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-454 tis. Kč	-86 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2.406 tis. Kč	244 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-11 tis. Kč	-2 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	22.607 tis. Kč	-437 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	870 tis. Kč	-305 tis. Kč

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2022:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31.12.2022	Krátkodobá aktiva k 31.12.2022	Cizí zdroje k 31.12.2022
e-Finance CZ, a.s.	68426 tis. Kč	4 328 tis. Kč	321 476 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	11.994 tis. Kč	17.931 tis. Kč	42.378 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	50.354 tis. Kč	113.465 tis. Kč	95.005 tis. Kč
e-Finance Develo- per, s.r.o.	11.891 tis. Kč	25.163 tis. Kč	54.091 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	39.888 tis. Kč	10.530 tis. Kč	190.067 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	25.264 tis. Kč	12.357 tis. Kč	157.698 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	49 tis. Kč	81 tis. Kč	12.140 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5.508 tis. Kč	602 tis. Kč	25.039 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	42.644 tis. Kč	1.583 tis. Kč	190.719 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	940 tis. Kč	3.346 tis. Kč	55.108 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	18 tis. Kč	2.557 tis. Kč	13.867 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	68.426 tis. Kč	333.007 tis. Kč	321.476 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	5 909 tis. Kč	605 tis. Kč	53.269 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	2 tis. Kč	1 tis. Kč	12 tis. Kč

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** „Popis skupiny a postavení Emitenta ve Skupině“ tohoto Základního prospektu.

2. Riziko závislosti 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 2023 měla růst o 0,1%. Pro rok 2024 ČNB předpokládá růst ekonomiky o 2,3%.⁷

⁷ Prognóza ČNB ze srpna 2023, srpen 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o., které poskytují ubytovací služby, za služby za 1. pololetí roků 2021, 2022 a 2023:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2021	Tržby za služby 1. pol. roku 2022	Tržby za služby 1. pol. roku 2023
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	246 tisíc Kč	507 tisíc Kč	22 tisíc Kč*
eFi Palace, s.r.o.	7 355 tisíc Kč	14.468 tisíc Kč	19.132 tisíc Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	966 tis. Kč	1.218 tis. Kč	1.007 tis. Kč

* Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. vykazuje v prvním pololetí roku 2023 výrazně nižší tržby než v 1. pololetí roku 2022. Důvodem je zpuštění ubytovacích služeb až od 1.7.2023, jelikož v areálu probíhaly stavební práce na předzámčí a hájence, které byly dokončeny až 30.6.2023, a které neumožňovaly poskytovat ubytovací služby.

3. 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. Společnost eFi Palace, s.r.o., která provozuje eFi Palace Hotel, vykazovala v roce 2022 průměrnou obsazenost 75,4%. V prvních devíti měsících roku 2023 byla doposud průměrná obsazenost zařízení 69,6%, přičemž zhruba polovina kapacity slouží ke krátkodobému ubytování hotelového typu a polovina kapacity pro dlouhodobější pronájmy. Poměr se však může měnit v závislosti na poptávce po jednotlivých typech ubytování. V rámci objektu EFI Obchodní galerie v Jihlavě, kterou provozuje dceřiná společnost e-Finance Jihlava, a.s., a která má k dispozici 85 obchodních jednotek (9 bytových a 76 nebytových), byla v roce 2021 obsazenost bytových prostor 64,3% a nebytových prostor 96,3%. V roce 2022 byla obsazenost bytových prostor 88,9% a nebytových prostor 88,8%.

4. Riziko závislosti 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. Emitent ani společnosti ve Skupině nezaznamenali problémy s prodejem nemovitostí. Všechny zamýšlené prodeje byly realizovány bez časových prodlev nebo potřeby snížení prodejní ceny.

5. 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 společně ve Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby rekreačního areálu v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. Pouze u jednoho ze záměrů v obci Lipová-lázně je potřeba předmětný stavební objekt ubytovacího zařízení povolit. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto riziko více relevantní, a to zejména s ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice. Jedná se zejména o výstavbu bytových domů v Břeclavi, kde doposud nebylo vydáno pravomocné povolení, ale také projekt nástavby multifunkčního objektu v Jihlavě, kde rovněž doposud nebylo vydáno pravomocné společné rozhodnutí.

6. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

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

7. Riziko realizace zajištění financování

Emitent nevylučuje, že v budoucnu budou spolufinancovat development projektů ve Skupině Emitenta další subjekty, např. banka, které nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známy. Lze předpokládat, že subjekt financující výstavbu příslušného projektu v budoucnu bude žádat zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem, a také k podílům v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Pokud nebudou společnosti ze Skupiny Emitenta schopny splácet toto financování, hrozí, že příslušná společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné společnosti patřící do Skupiny Emitenta. Případná nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí může vést k významnému snížení výnosů z developmentu. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

8. 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 reálném trhu, mohou být v souvislosti se změnami v poptávce po nemovitostech na reálném trhu vystaveny silnější konkurenci. Společnosti ve Skupině nemají v době vydání prospektu potíže s poptávkou po nemovitostech.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, e-Finance Apart Hotel, s.r.o. a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2021, 2022 a 2023 viz Riziko závislosti Emitenta na realitním trhu.

9. Riziko ztráty klíčových osob

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

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

10. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

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

11. Riziko související s umístěním nemovitosti

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

12. Riziko pohybu cen nemovitostí

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

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po nemovitostech, avšak v době vydání prospektu není možné dosavadní vývoj posoudit na základě validních statistických dat, jelikož tato data za adekvátní časový úsek doposud nejsou k dispozici. 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.

13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

Riziko spočívá v možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, Projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Dluhopisů v případě, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů Projektovým společností a/nebo dalším společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti a možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta a vlastníků Dluhopisů. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Dalších možných střetů zájmů si Emitent není v tuto chvíli vědom. Emitent nemůže vyloučit, že střet zájmů může ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů, ovšem považuje toto riziko za malé.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Riziko nesplacení

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

2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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

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

Do konce roku 2024 bude Emitent povinen splatit dluhopisy včetně úroků o objemu 197 581 510,- Kč. Dceřiná společnost e-Finance CZ, a.s. bude do konce roku 2024 povinna splatit dluhopisy a úroky z dluhopisů o objemu 296 716 617,- Kč. V rámci údajů u společnosti e-Finance CZ, a.s. nejsou uvedeny úroky z protiinflačních dluhopisů, protože výši těchto úroků nelze dopředu odhadnout.

Podle posledních dostupných účetních údajů k datu 30.11.2023 činí oběžná aktiva Emitenta 179.204.000,- Kč (128.543.000,- Kč tvoří pohledávky za sesterskými společnostmi, tudíž se

nejedná o likvidní prostředky, a 910.000,- Kč tvoří peněžní prostředky) a cizí zdroje Emitenta 522.359.000,- Kč. Údaje jsou k 30.11.2023.

3. Riziko likvidity

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů. K datu vyhotovení prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta 290 220 000,- Kč.

6. Úrokové riziko

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

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

7. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou nemají inflační doložku. Podle prognóz ČNB by v roce 2023 měla průměrná roční míra inflace dosáhnout hodnoty 11 %. V roce 2024 by spotřebitelské ceny měli růst meziročně o 2,1% a v roce 2025 pak o 1,7 %. Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2%, nicméně podle aktuálních prognóz ČNB by inflace mohla k inflačnímu cíli by směřovat už v roce 2024.⁸

8. Riziko předčasného splacení

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude Vlastník dluhopisů takové Emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy

⁸ Prognóza ČNB ze srpna 2023, srpen 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognozal/>.

investor čelí riziku, že výnosy plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

9. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů

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

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:

- a. Emitent: e-Finance, a.s, IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
- b. Název dluhopisu: *[bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]*
- c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů *[ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]*
Jiný údaj identifikující dluhopis: *[bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]*
- d. Jmenovitá hodnota: *[bude určena v doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]*
- e. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/>, a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat.
- f. Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou: *[bude určen pevnou roční procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]*

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

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

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

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců. (dále také jen "Instrukce"). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Emitent bude zejména oprávněn požadovat plnou moc v případě zastoupení. Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost

Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.	
Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek splatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.	
i.	Forma dluhopisu: Listinný cenný papír na řadu
j.	Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkovému 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 řadu. 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, splácení emisního kurzu a předání dluhopisů: Místem upisování dluhopisů bude sídlo Emitenta. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti nebo 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 vlastníkovému. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovému. 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 nebo pohyblivou roční úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

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

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 zdaňování výnosů z dluhopisů zakotvena v zákonu č. 586/1992 Sb. zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZDP").

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

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

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

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (dílčím základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Dle ustanovení § 10 odst. 5) ZDP je pak takovým výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyl. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w) jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. x) ZDP je příjem z prodeje

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

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

Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává (dále jen "svolavatel"), pokud nejde o případ, kdy emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 a schůzi vlastníků svolá namísto emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník dluhopisu.

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

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

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

Oznámení obsahuje alespoň

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

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

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

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

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

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

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

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

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

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

(7) Společný zástupce oprávněn

a) uplatňovat ve prospěch vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s dluhopisy,

- b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,
- c) činit ve prospěch vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

(8) Při výkonu oprávnění podle odstavce 7 se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:

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

2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

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

3. Důvody nabídky

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

4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

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

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

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

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

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

Upisování emise nebylo dohodnuto s žádnými subjekty, a to ani nezávazně, Emitent upisování dluhopisů zajišťuje sám prostřednictvím svých zaměstnanců. Z těchto důvodů ani nedošlo ani

nedojde k uzavření žádné dohody o upisování, mimo smluv s konkrétními budoucími vlastníky dluhopisů.

S žadateli bude uzavírána Smlouva o koupi a upsání dluhopisů, ve které bude přesně stanoven počet dluhopisů, jež ten který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky či e-mailem, pokud žadatel sdělí e-mailový kontakt emitentovi. S dluhopisy není možné obchodovat před oznámením přidělené částky žadatelům.

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

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek

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

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

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

Konečné podmínky

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

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

Základní prospekt ze dne [...] a jeho dodatky ze dne [...] jsou v souladu s článkem 21 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 zveřejněny na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/>, a v sídle emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.

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

K těmto konečným podmínkám je přiloženo zvláštní shrnutí konkrétní emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („Dluhopisový program“).

Zvláštní shrnutí emise dluhopisů

[...]

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

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 dluho- [...]
pisu:

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

d.	Jmenovitá hodnota:	[...]
f.	Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou:	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)	Den pro výplatu výnosu dluhopisu:	Den výplaty úroku je [...]
m)	Rating emise:	[.../Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.]
p)	Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu	Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je vždy [...], počínaje rokem [...].
q)	Rozhodný den pro splacení dluhopisu	Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].
u)	Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu	Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Vlastník dluhopisu může požádat o výkup pouze na konci aktuálního výnosového období s tím, že vlastník dluhopisu je povinen požádat o výkup nejpozději tři měsíce před koncem daného výnosového období. Datum splatnosti kupní ceny bude [...] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [...] %.

Oddíl B. Informace o veřejné nabídce Dluhopisů

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

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

Náklady celkem: [...]

Čistá částka výnosů: [...]

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

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

Emisní kurz dluhopisu je [...]. Dluhopisy budou po celou dobu veřejné nabídky prodávány za emisní kurz.

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

Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů/neomezená.

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

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

[Rozvoj a financování podnikatelských aktivit Emitenta, jeho sesterských společností zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držených Emitentem, mateřskou společností nebo sesterskými společnostmi v obchodních korporacích, rozvoj a financování obchodních korporací v nichž Emitent, mateřská společnost nebo sesterské společnosti vlastní obchodní podíl] /

[Refinancování investic Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] /

[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem nebo mateřskou společností.] /

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

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

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

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

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

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

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

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

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

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

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

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

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

Oddíl C. Další informace

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

Osobou odpovědnou za vyhotovení Konečných podmínek nabídky dluhopisů je Emitent e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, IČ: 26272504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663.

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - jméno]

Předseda představenstva

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

Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti

Oddíl A. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Představenstvo

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, LL.M.,
Ferrerova 424/23, 618 00 Brno, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedy představenstva.
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

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

Vybrané finanční údaje za účetní období končící 31.12.2021 a končící 31.12.2022 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem Zpráva auditora jsou uvedeny v tomto oddílu. Kompletní auditované nekonsolidované účetní závěrky za účetní období končící 31.12.2021 a končící 31.12.2022 jsou uvedeny v Příloze tohoto prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, jelikož mu tuto povinnost neukládá zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2021, a 31.12.2022, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2022 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor ve své zprávě dále uvedl zdůraznění skutečnosti: „Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok, 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. Úspěšnost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.“

K účetní závěrce za období končící 31.12.2021 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor ve své zprávě dále uvedl 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.“

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 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	39.526	101.537
Finanční výnosy	17.780	36.333
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	36.539	111.719
Finanční náklady	29.681	32.844
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	26.959	27.308
Hospodářský výsledek po zdanění	-8.914	-7.596
Aktiva	603.896	612.253
z toho aktiva krátkodobá	126.637	63.810
z toho aktiva dlouhodobá	477.259	548.443
Vlastní kapitál	15.427	31.767
Cizí zdroje	575.187	568.481

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

ROZVAHA
(vybrané údaje)

k 31.12.2021

k 31.12.2022

AKTIVA CELKEM	612.253	603.896
Oběžná aktiva	268.572	271.968
Peněžní prostředky	23.768	42.971
Časové rozlišení aktiv	0	0
PASIVA CELKEM	612.253	603.896
Vlastní kapitál	31.767	15.427
Cizí zdroje	568.481	575.187
Závazky	568.481	575.187

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(vybrané údaje)

k 31.12.2021 k 31.12.2022

Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	19.776	38.311
Tržby za prodej zboží	100	0
Výkonová spotřeba	22.414	25.696
Osobní náklady	6.737	7.346
Ostatní provozní náklady	79.695	850
Provozní výsledek hospodaření	-10.182	2.987
Výnosové úroky a podobné výnosy	17.972	13.839
Nákladové úroky a podobné náklady	27.308	29.646
Ostatní finanční výnosy	1	32
Finanční výsledek hospodaření	3.489	-11.901
Výsledek hospodaření před zdaněním	-6.693	-8.914
Daň z příjmů	903	0
Výsledek hospodaření po zdanění	-7.596	-8.914
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	-7.596	-8.914

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

Cizí zdroje tvoří k 30.9.2023 převážně vydané dluhopisy v objemu 520.027.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 404.000.000,-Kč.

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

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

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

Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně 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.

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2021, končící 31. 12. 2022 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou částečně uvedeny v tomto oddílu a v kompletní v příloze Prospektu, 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 30.11.2023 tyto pohledávky:

Společnost (římská číslice za názvem společnosti rozlišuje jednotlivé pohledávky)	splatnost	Úroková sazba p.a.	jistina k 30.11.2023	celkové neuhrazené úroky k 30.11.2023
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	10 000 Kč	3056 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	16 931 179 Kč	8 052 917 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. V	rok od vyžádání	10%	30 770 908 Kč	2 204 633 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	9 996 369 Kč	6 557 355 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	9 871 000 Kč	5 808 918 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	10%	7 990 000 Kč	4 530 761 Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	9 300 000 Kč	2 985 222 Kč
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10%	10 883 307 Kč	1 523 347 Kč
e-Finance Jihlava a.s.	rok od vyžádání	10%	2 000 000 Kč	92 778 Kč
CELKEM			97 752 763 Kč	31 758 987 Kč

Veškeré výše uvedené úroky jsou splatné společně s jistinou.

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

Oddíl A. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 89% akcií Emitenta a současně 89% 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.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

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

Emitent prohlašuje, že v současnosti nemá informace, že by mu hrozila správní, soudní ani rozhodčí řízení, která by mohla mít negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

2. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

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

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

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

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

3. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo dne 27.6.2023 k založení společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 19480539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.

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

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

Tímto způsobem navýšena také hodnota Emitenta a fakticky i posílena jeho schopnost dostat svých závazků, včetně závazků z emitovaných dluhopisů.

Účelem založení této společnosti bylo ocenění jejího majetku a zejména možný vstup na burzu, kde by bylo možné emitovat akcie této společnosti.

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

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

Oproti roku 2022 došlo k výraznému navýšení aktiv, ke kterému došlo vkladem obchodního podílu nové společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve výši 246 799 tis. a přecenění vkládaných společností do této nové společnosti (eFi Palace, eFi Palace Resort, e-Finance EU a e-Finance Jihlava) ve výši 583 611 tisíc Kč.

K žádné další významné změně finanční ani obchodní situace Emitenta nedošlo.

Oddíl B. 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 C. 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 D. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty, např. zakladatelské dokumenty, společenská smlouva, stanovy společnosti, auditorské zprávy, účetní závěrky a jiné historické finanční údaje emitenta 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/.

Přílohy: Auditované nekonsolidované účetní závěrky

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2021 a 31.12.2022.

Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně přílohy a auditorského výroku

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. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, 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 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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 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 obdržení informací 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 29. června 2022

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.

31.12.2021
ke dni
(V celých tisících Kč)

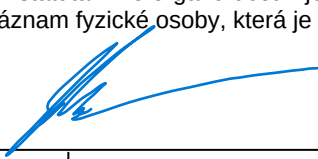
Rok	Měsíc		IČ							
2021	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4

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	626446	-14193	612253	682614
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	342533	-14193	328340	321491
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	37451	-13611	23840	103431
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	19172	-1734	17438	96518
B.II.1.1.	Pozemky	016	4567	0	4567	16890
B.II.1.2.	Stavby	017	14605	-1734	12871	79628
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8709	-5408	3301	3371
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6469	3088	3529
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.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	304500	0	304500	218060
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	304403	0	304403	218059
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	97	0	97	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	268572	0	268572	338536
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3292	0	3292	3370
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3266	0	3266	3266
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	26	0	26	104
C.I.3.2.	Zboží	043	26	0	26	104
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	241512	0	241512	262520
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	220103	0	220103	243110
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	198484	0	198484	230477
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	21619	0	21619	3558
4.	Jiné pohledávky	056	21619	0	21619	3558
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	21409	0	21409	19410
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	20148	0	20148	17046
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	1261	0	1261	2364
3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	243
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	830	0	830	602
5.	Dohadné účty aktivní	066	431	0	431	751
6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	768
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	23768	0	23768	72646
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	362	0	362	178
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	23406	0	23406	72468
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	15341	0	15341	22587
D.1.	Náklady příštích období	079	14547	0	14547	22553
D.3.	Příjmy příštích období	081	794	0	794	34

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	612253	682614
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	31767	42097
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	-753	1981
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	-753	1981
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	16469	19203
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	19386	4573
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	19386	4573
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-7596	14813
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	568481	628644
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	568481	628644
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	415705	516469
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	406880	472950
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	406880	472950
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	519	35122
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8306	8397
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8306	8397
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	152776	112175
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	140920	100170
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	140920	100170
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	224	1657
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	6480	4943
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	2245	4002
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2907	1403
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	390	332
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	132	118
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	1999	188
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	339	649
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	47	116
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	12005	11873
D.1.	Výdaje příštích období	167	11957	11776
D.2.	Výnosy příštích období	168	48	97

Sestaveno dne: 20.05.2022		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 31.12.2021
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	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	19776	22498
II.	Tržby za prodej zboží	002	100	3043
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	22414	25545
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	98	2834
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1744	2541
A.3.	Služby	006	20572	20170
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6737	6394
D.1.	Mzdové náklady	010	5580	5383
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1157	1011
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1114	968
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	43
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2873	3264
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2873	3264
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2873	3264
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	81661	35200
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	81144	34955
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	517	245
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	79695	15157
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	78719	14620
F.3.	Daně a poplatky	027	204	298
F.5.	Jiné provozní náklady	029	772	239
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-10182	10381

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	18360	12000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	18360	12000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	5512	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	17972	22838
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	17816	22838
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	156	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	27308	30190
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27308	30190
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	24	27
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	3489	4621
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-6693	15002
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	903	189
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	903	189
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-7596	14813
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-7596	14813
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	137870	95579

Sestaveno dne: 20.05.2022		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 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.5.2022

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.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
D. Emisní ážio			
E. Rezervní fondy			
F. Ostatní fondy ze zisku			
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	1 981	15 338
G.3.	Snížení	2 734	13 357
G.4.	Konečný zůstatek	-753	1 981
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	4 573	2 891
I.2.	Zvýšení	14 813	1 682
I.4.	Konečný zůstatek	19 386	4 573
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-7 596	14 813
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	31 767	42 097

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne:

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	72 646	62 273
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-6 693	14 752
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-3 064	-21 469
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 873	3 264
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-15 273	-20 335
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	-12 000
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	9 336	7 602
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-9 757	-6 717
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-31 699	150 850
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	60 240	128 755
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-92 017	7 053
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	78	15 042
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-41 456	144 133
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-27 308	-30 190
A.4.	Přijaté úroky (+)	17 972	22 588
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-903	-118
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	12 000
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-51 695	148 413
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-128 680	-179 616
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	99 504	34 955
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	31 993	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	2 817	-144 661

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.	0	6 621
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	0	6 621
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-48 878	10 373
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	23 768	72 646

Podpisový záznam

Příloha v účetní závěrce za rok 2021 **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 2021. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka 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:	31.12.2021
Okamžik sestavení úz:	20.05.2022

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 2021: 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. e-Finance Jihlava, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 88 951
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 Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 45 364
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. EFI Hostinec, 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

Účetní závěrka se skládá z rozvahy sestavené v plném rozsahu, výkazu zisku a ztráty sestaveného v plném rozsahu, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu a této přílohy v účetní závěrce. Je sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele při dodržení zde stanovených všeobecných účetních zásad a účetních metod. Závěrka je sestavena na základě účetní zásady neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti, neboť vedení společnosti nejsou známy k okamžiku sestavení závěrky žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že společnost nebude moci pokračovat ve své činnosti.

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 80 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 a již je plně odepsaný.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - 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.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 8 firemních automobilů a 2 motocykly. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 35 000 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

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 198 484 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 1 290 tis. Kč a pohledávku z prodeje dceřiné společnosti za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 18 085 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 884 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 360 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné podstatné 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 poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 743 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 emitovala 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. Další emise dluhopisů již pro rok 2022 nebudou vydávány.

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 2021.

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

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2021	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2021
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 274 tis. Kč	3 252 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	36 157 tis. Kč	3 432 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29 275 tis. Kč	-7 406 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	37 378 tis. Kč	-5 853 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	199 570 tis. Kč	-474 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 903 tis. Kč	-555 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5 916 tis. Kč	- 1 023 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 948 tis. Kč	- 438 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	23 044 tis. Kč	916 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-368 tis. Kč	-828 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 163 tis. Kč	42 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-9 tis. Kč	-2 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	175 tis. Kč	-25 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 304 403 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Přeceněná 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	37 378 157,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	36 157 193,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	199 570 257,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	5 915 657,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	2 000 000,- Kč	23 044 020,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 162 750,- Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
EFI Byty, s.r.o.	200 000,- Kč	174 546,- Kč
Celkem		304 402 580,- 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 31.12.2021	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	33 901	5 019
e-Finance Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	39 188	280
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	5 441
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	0	0
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	3 917
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	9 590	2 984
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	12 955	5 386
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	2 560	1 726
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	1 090	399
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	3 832
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	6 613	223
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	23 883	1 617
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	9 300	1 220
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10	1
CELKEM		166 438	32 046

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem nebyly 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 neposkytlá 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 10.

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	16.890		12.323		4.567
Stavby	83.254		68.649		14.605
Hmotné movité věci a jejich soubory	8.369	340			8.709
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13				13
Celkem 2021	118.083				37.451

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-3.626		-1.282	3.174			-1.734
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4.998		-1.115	707			-5.408
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-6.028		-441				-6.469
Celkem 2021	-14.652						-13.611

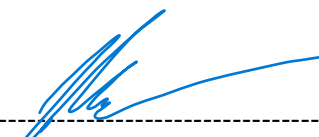
3. Dlouhodobý finanční majetek za poslední 3 období (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2021
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	94.650	123.409	218.059	86.344			304.403
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		1	96			97
Celkem	94.651		218.060				304.500

V. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky doznívala pandemie koronaviru a vypukla válka na Ukrajině, která má za následek celkové zhoršení ekonomické situace v ČR a nárůst inflace. Tyto skutečnosti se však neprojevily negativně na hospodaření společnosti v uvedeném období.

V Brně dne: 20. 5. 2022
Zpracovala: Novotná Marcela



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

**Účetní závěrka za období končící 31.12.2022 včetně 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. 2022**

vydaná v Brně dne 21. července 2023

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

Výrok auditora bez výhrad

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, 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 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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, 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. Úspěšnost 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.

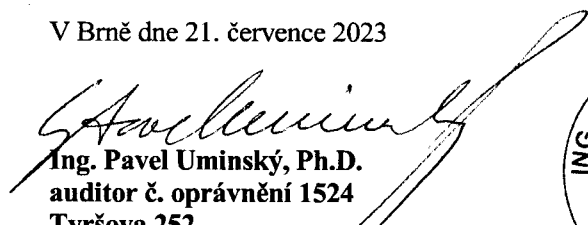
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 dojdou 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 21. července 2023


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.

31.12.2022
ke dni
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ									
2022	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4		

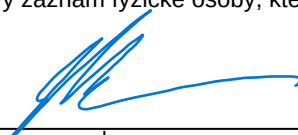
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

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	620527	-16631	603896	612253
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	352736	-16631	336105	328340
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	49044	-16049	32995	23840
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	18657	-2433	16224	17438
B.II.1.1.	Pozemky	016	4551	0	4551	4567
B.II.1.2.	Stavby	017	14106	-2433	11673	12871
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8817	-6706	2111	3301
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6910	2647	3088
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 majetek	024	12000	0	12000	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	12000	0	12000	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	303110	0	303110	304500
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	302978	0	302978	304403
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	132	0	132	97

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	259968	0	259968	268572
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3393	0	3393	3292
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3367	0	3367	3266
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	26	0	26	26
C.I.3.2.	Zboží	043	26	0	26	26
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	213604	0	213604	241512
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	153154	0	153154	220103
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	134671	0	134671	198484
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	18483	0	18483	21619
4.	Jiné pohledávky	056	18483	0	18483	21619
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	60450	0	60450	21409
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	53975	0	53975	20148
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	6475	0	6475	1261
3.	Stát - daňové pohledávky	064	547	0	547	0
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	330	0	330	830
5.	Dohadné účty aktivní	066	160	0	160	431
6.	Jiné pohledávky	067	5438	0	5438	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	42971	0	42971	23768
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	54	0	54	362
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	42917	0	42917	23406
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	7823	0	7823	15341
D.1.	Náklady příštích období	079	7823	0	7823	14547
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	794

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	603896	612253
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	15427	31767
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	-8178	-753
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	-8178	-753
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	9044	16469
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	11789	19386
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	11789	19386
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-8914	-7596
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	575187	568481
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	575187	568481
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	466475	415705
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	366300	406880
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	366300	406880
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	352	519

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138	91566	0
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8257	8306
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8257	8306
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	108712	152776
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	102990	140920
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	102990	140920
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	201	224
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	355	6480
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	3047	2245
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2119	2907
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	450	390
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	148	132
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	1218	1999
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	129	339
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	174	47
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	13282	12005
D.1.	Výdaje příštích období	167	13230	11957
D.2.	Výnosy příštích období	168	52	48

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
01.06.2023			
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 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

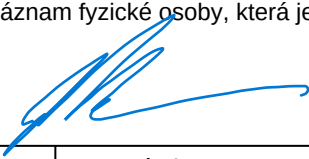
Rok	Měsíc	IČ
2022	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

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	38311	19776
II.	Tržby za prodej zboží	002	0	100
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	25696	22414
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	0	98
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1417	1744
A.3.	Služby	006	24279	20572
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	7346	6737
D.1.	Mzdové náklady	010	6094	5580
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1252	1157
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1208	1114
D.2.2.	Ostatní náklady	013	44	43
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2647	2873
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2647	2873
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2647	2873
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	1215	81661
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	730	81144
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	485	517
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	850	79695
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	392	78719
F.3.	Daně a poplatky	027	76	204
F.5.	Jiné provozní náklady	029	382	772
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	2987	-10182

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	3909	18360
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	3909	18360
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	5512
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	13839	17972
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	11647	17816
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	2192	156
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	29646	27308
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	2151	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27495	27308
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	32	1
K.	Ostatní finanční náklady	047	35	24
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-11901	3489
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-8914	-6693
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	0	903
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	0	903
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-8914	-7596
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-8914	-7596
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	57306	137870

Sestaveno dne: 01.06.2023		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 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.6.2023

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.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
D. Emisní ážio			
E. Rezervní fondy			
F. Ostatní fondy ze zisku			
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	-753	1 981
G.3.	Snížení	7 425	2 734
G.4.	Konečný zůstatek	-8 178	-753
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	19 386	4 573
I.2.	Zvýšení	0	14 813
I.4.	Konečný zůstatek	19 386	19 386
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.2.	Zvýšení	-7 597	0
J.4.	Konečný zůstatek	-7 597	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-8 914	-7 596
Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)		15 427	31 767

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.6.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nemovitostí

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	23 768	72 646
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-8 914	-6 693
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	14 209	-3 064
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 647	2 873
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-338	-15 273
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-3 909	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	15 809	9 336
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	5 295	-9 757
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-21 633	-31 699
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-28 815	60 240
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	7 283	-92 017
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-101	78
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-16 338	-41 456
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-29 646	-27 308
A.4.	Přijaté úroky (+)	13 849	17 972
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-547	-903
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-32 682	-51 695
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-12 266	-128 680
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	338	99 504
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	63 813	31 993
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	51 885	2 817
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	19 203	-48 878
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	42 971	23 768

Podpisový záznam

Příloha v účetní závěrce za rok 2022 **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 2022. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka 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:	31.12.2022
Okamžik sestavení úz:	01.06.2023

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 2022: 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. e-Finance Jihlava, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 88 951
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 Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 45 364
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. EFI Hostinec, 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

Účetní závěrka se skládá z rozvahy sestavené v plném rozsahu, výkazu zisku a ztráty sestaveného v plném rozsahu, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu a této přílohy v účetní závěrce. Je sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele při dodržení zde stanovených všeobecných účetních zásad a účetních metod. Závěrka je sestavena na základě účetní zásady neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti, neboť vedení společnosti nejsou známy k okamžiku sestavení závěrky žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že společnost nebude moci pokračovat ve své činnosti.

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 80 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 a již je plně odepsaný.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - 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 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.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 8 firemních automobilů a 2 motocykly. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 35 000 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

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 134 671 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje dceřiné společnosti za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 16 268 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 884 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 331 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné podstatné pohledávky po lhůtě splatnosti (po splatnosti jsou pohledávky ve výši 171 tis.). 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 poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 553 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část je vykázána v krátkodobých závazcích a činí 201 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 emitovala 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%. Poslední vydaná emise byla k 1.5.2022.

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. Účetní jednotka neeviduje žádné závazky po lhůtě splatnosti Další emise dluhopisů již nebudou vydávány.

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 2022.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2022 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2022	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2022
e-Finance Reality, s.r.o.	- 24 558 tis. Kč	- 3 283 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 136 tis. Kč	-121 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 29 057 tis. Kč	218 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	39 937 tis. Kč	2 559 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	200 652 tis. Kč	- 3 919 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	- 3 674 tis. Kč	- 771 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	4 371 tis. Kč	- 1 545 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	- 9 998 tis. Kč	- 2 568 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	22 607 tis. Kč	916 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	- 454 tis. Kč	- 86 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 406 tis. Kč	244 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	- 11 tis. Kč	- 2 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	870 tis. Kč	- 305 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 302 978 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Přeceněná 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	39 936 703,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 135 819,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	200 651 691,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	4 370 601,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	2 000 000,- Kč	22 607 381,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 406 351,- Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
EFI Byty, s.r.o.	200 000,- Kč	869 636,- Kč
Celkem		302 978 182,- 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 31.12.2022	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2022
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	16 731	6 503
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10 884	526
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	38 971	390
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	5 641
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	4 904
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	7 990	3 798
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	7 000	21
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	9 300	2 133
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10	2
CELKEM		110 753	23 918

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem nebyly 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 neposkytla 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 je stranou žalovanou v právním sporu, který se týká údajných skrytých vad některých bytových jednotek v rámci bytového domu Pěkná 699/55, Chrlice, 643 00 Brno. Žalující strana se domáhá slevy z kupní ceny bytových jednotek.
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 10.

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	4.567		16		4.551
Stavby	14.605		499		14.106
Hmotné movité věci a jejich soubory	8.709	108			8.817
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9 557				9 557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13				13
Celkem 2022	37.451				37.044

Oprávkky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-1.734		-1.198	499			-2.433
Hmotné movité věci a jejich soubory	-5.408		-1.298				-6.706
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-6.469		-442				-6.911
Celkem 2022	-						-
	13.611						-16.050

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

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2022
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	218.059	86.344	304.403		1.425		302.978
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		97	34			131
Celkem	218.060		304.500				303.109

V. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky došlo k založení nové akciové společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 19480539, do které byly vloženy obchodní podíl společnosti eFi Palace, s.r.o. oceněné dle znaleckého posudku na 383.058 tis. Kč, obchodní podíl společnosti e-Finance EU, a.s. oceněné dle znaleckého posudku na 314.778 tis. Kč, obchodní podíl společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. oceněné dle znaleckého posudku na 21.153 tis. Kč a obchodní podíl společnosti e-Finance Jihlava, a.s. oceněné dle znaleckého posudku na 111.421 tis. Kč, jako nepeněžní vklady. To znamená, že nová akciová společnost má základní kapitál ve výši 830 410 tis. Kč a bude 100% dceřinou společností e-Finance, a.s.

V Brně dne: 01. 06. 2023
Zpracovala: Novotná Marcela



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