



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

### **Unijní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 5.000.000.000 Kč s celkovou dobou trvání programu 25 let**

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

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 5.000.000.000 Kč („**Emise dluhopisů**“, „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 800.000.000 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 jsou ve prospěch vlastníků Dluhopisů zajištěny zástavním právem k nemovitostem.

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. 6 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu („**Emisní podmínky**“).

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

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Základní prospekt schválen ČNB, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise dluhopisů, která bude veřejně nabízena, byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 28.02.2024.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 4. března 2024, č.j. 2024/024157/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2023/00021/CNB/659, které nabylo právní moci dne 21. března 2024.

**Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 21. března 2025 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.**

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

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

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

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušných Konečných podmínkách) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z případných obchodníků, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo obchodníky. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základním prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů, jak požaduje směrnice 2013/34/EU. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

## OBSAH

1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	6
2. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU .....	6
3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM.....	7
3.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	7
3.2 PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	7
3.3 PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE.....	7
3.4 INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN .....	7
3.5 SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU .....	8
4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ .....	9
4.1 ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....	9
4.2 PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	15
4.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY .....	20
4.4 ÚDAJE O TRENDÉCH.....	27
4.5 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU .....	31
5. RIZIKOVÉ FAKTORY .....	32
5.1 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ .....	32
5.2 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY .....	38
6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	43
7. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK .....	60
KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ .....	60
ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	61
ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ EMISE DLUHOPISŮ .....	62
ČÁST B/ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ .....	65
8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	70
8.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ .....	70
9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI .....	71
9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	71
9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	72
9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ .....	72
9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI).....	72
9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA .....	73
10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....	73
10.1 HLAVNÍ AKCIONÁŘI .....	73
10.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	73
10.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ .....	73
10.4 ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	73
10.5 SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY .....	74
10.6 VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	74
11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	75
PŘÍLOHA Č. 1 .....	76
PŘÍLOHA Č. 2 .....	90

## 1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Do tohoto Základního prospektu nebyly Emitentem žádné informace zahrnuty odkazem.

## 2. 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 byl zřízen v roce 2024.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 5.000.000.000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 800.000.000 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.

S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků (jak jsou uvedeny v Emisních podmínkách) svolání schůze vlastníků, která může rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů.

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou.

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

### 3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

#### 3.1 Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, IČO 091 66 858.

#### 3.2 Prohlášení odpovědné osoby

Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, v Brně

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



---

Jméno: **Radek Jakubec, MBA, MSc, LLM**

Funkce: člen správní rady

#### 3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce.

Auditor odpovědný za audit: **Ing. Pavel Umínský, Ph.D.**, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524, se sídlem Tyršova 252, 664 62 Hrušovany u Brna („Auditor“).

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, není vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojenými osobami či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora pro účely Základního prospektu.

#### 3.4 Informace 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.

- (a) Služby - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/crisluzby-4-ctvrtleti-2022>.
- (b) Služby - 2. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/crisluzby-2-ctvrtleti-2023>.
- (c) Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2023\\_podzim/zfs\\_podzim\\_2023.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf).

- (d) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v únoru 2024, únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-lednu-2024-prudce-poklesla-a-vratila-se-k-2-cili/>.
- (e) Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit

### 3.5 Schválení Základního prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB svým rozhodnutím č.j.: 2024/024157/CNB/650, ze dne 4.3.2024, které nabylo právní moci dne 21.3.2024, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani kvality jím vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.



## 4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

### 4.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	<b>e-Finance CZ, a.s.</b>
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně
IČO:	091 66 858
LEI:	315700JO04KHUWNQCF70
Datum vzniku:	18.05.2020
Datum založení:	22.04.2020
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	515 555 555
E-mail:	info@e-finance.cz
Internetová webová adresa:	e-finance.eu/dluhopisy-informace (informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem)
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů („ <b>Zákon o obchodních korporacích</b> “); zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných Emisí dluhopisů a Emisí dluhopisů uvedených níže v bodě (a) této kap. 4.1 a výpůjček společností v rámci Skupiny, uvedených v bodě (a) kap. 4.2.

Emitentovi nebyl udělen rating.

(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta.

Oproti údajům uvedeným v poslední ověřené účetní závěrce nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování, vyjma skutečností týkajících se Emisí dluhopisů. Emitent vydal po datu ověřené účetní závěrky k datu prospektu dluhopisy o objemu 341.550.000,- Kč.

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů jsou bezpodmínečně neodvolatelně zajištěny zástavním právem k akciím společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené dne dd.mm.rrrr tak, že každý Dluhopis je zajištěn akciemi v nominální hodnotě odpovídající nominální hodnotě zajištěného Dluhopisu. Hodnota vlastního kapitálu EFI Hotels & Properties, a.s. na jednu akcii, která bude zastavena ve prospěch agenta pro zajištění, činí 1.000,- Kč.

Emitent doposud emitoval tyto zatím nesplacené Emise dluhopisů (V rámci dalších dluhopisových programů):

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno*	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 16	CZ0003536906	7.000.000,- Kč	0,- Kč	4,1 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 18	CZ0003537300	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	12.000.000,- Kč	11.400.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	12.000.000,- Kč	10 650.000,- Kč	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ 22	CZ0003543225	12.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	7 % p.a.	1.10.2022	1.11.2024
e-Finance CZ 23	CZ0003543944	12.000.000,- Kč	3 100 000,- Kč	7 % p.a.	1.11.2022	1.2.2025
e-Finance CZ 24	CZ0003544801	12.000.000,- Kč	4 600 000,- Kč	7 % p.a.	1.12.2022	1.3.2025
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	12.000.000,- Kč	5 300 000,- Kč	7 % p.a.	1.2.2023	1.4.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12.000.000,- Kč	3 450 000,- Kč	7 % p.a.	1.3.2023	1.6.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12.000.000,- Kč	50 000,- Kč	7 % p.a.	1.4.2023	1.7.2025
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7.000.000,- Kč	7 000 000,- Kč	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12.000.000,- Kč	12 000 000,- Kč	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	12.000.000,- Kč	11 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	12.000.000,- Kč	11 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 33	CZ0003549297	12.000.000,- Kč	11 000 000,- Kč	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	6.000.000,- Kč	5 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	12.000.000,- Kč	11 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024

<b>e-Finance CZ 36</b>	CZ0003549909	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
<b>e-Finance CZ 37</b>	CZ0003550634	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
<b>e-Finance CZ 38</b>	CZ0003551079	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
<b>e-Finance CZ 39</b>	CZ0003551541	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
<b>e-Finance CZ 40</b>	CZ0003552275	12.000.000,- Kč	5 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
<b>e-Finance CZ 41</b>	CZ0003552283	9.000.000,- Kč	8 850 000,- Kč	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
<b>e-Finance CZ 42</b>	CZ0003554024	2.000.000,- Kč	0,- Kč	5,5 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
<b>e-Finance CZ 43</b>	CZ0003554156	2.000.000,- Kč	0,- Kč	5,5 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
<b>e-Finance CZ 44</b>	CZ0003554776	2.000.000,- Kč	250 000,- Kč	5,5 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
<b>e-Finance CZ 45</b>	CZ0003556102	6.000.000,- Kč	100 000,- Kč	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
<b>e-Finance CZ 46</b>	CZ0003556110	3.000.000,- Kč	0,- Kč	6 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance SE 1	CZ0003539520	12.000.000,- Kč	10 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance SE 2	CZ0003539710	12.000.000,- Kč	11 650 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024
e-Finance SE 3	CZ0003539777	12.000.000,- Kč	11 700 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
e-Finance SE 4	CZ0003540098	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance SE 5	CZ0003540551	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance SE 6	CZ0003540569	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance SE 7	CZ0003541005	12.000.000,- Kč	9 300 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025

e-Finance SE 8	CZ	CZ0003541013	12.000.000,- Kč	10.900.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.7.2025
e-Finance SE 9	CZ	CZ0003541864	12.000.000,- Kč	12 000.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.8.2025
e-Finance SE 10	CZ	CZ0003542730	12.000.000,- Kč	10.550.000,- Kč	8 % p.a.	1.9.2022	1.9.2025
e-Finance SE 11	CZ	CZ0003543233	12.000.000,- Kč	8 600 000,- Kč	8 % p.a.	1.10.2022	1.10.2025
e-Finance SE 12	CZ	CZ0003543951	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	8 % p.a.	1.11.2022	1.11.2025
e-Finance SE 13	CZ	CZ0003544819	12.000.000,- Kč	12 000 000,- Kč	8 % p.a.	1.12.2022	1.12.2025
e-Finance SE 14	CZ	CZ0003545709	12.000.000,- Kč	11 600 000,- Kč	8 % p.a.	1.1.2023	1.2.2026
e-Finance SE 15	CZ	CZ0003546343	12.000.000,- Kč	3 450 000,- Kč	8 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance SE 16	CZ	CZ0003547101	12.000.000,- Kč	10 100 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance SE 17	CZ	CZ0003547119	12.000.000,- Kč	10 050 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.3.2023	1.4.2026
e-Finance SE 18	CZ	CZ0003548224	12.000.000,- Kč	5 100 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.4.2023	1.5.2026
e-Finance SE 19	CZ	CZ0003548976	12.000.000,- Kč	3 800 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.5.2023	1.6.2026
e-Finance SE 20	CZ	CZ0003549305	12.000.000,- Kč	6 150 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.6.2023	1.7.2026
e-Finance SE 21	CZ	CZ0003550683	12.000.000,- Kč	7 500 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.7.2023	1.8.2026
e-Finance SE 22	CZ	CZ0003551590	12.000.000,- Kč	4 850 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.8.2023	1.9.2026
e-Finance SE 23	CZ	CZ0003551749	12.000.000,- Kč	1 150 000,- Kč	8%, 6% p.a.	1.8.2023	1.8.2025
e-Finance SE 24	CZ	CZ0003552291	12.000.000,- Kč	2 350 000,- Kč	8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.9.2025
e-Finance SE 25	CZ	CZ0003552309	12.000.000,- Kč	9 150 000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance SE 26	CZ	CZ0003552945	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance SE 27	CZ	CZ0003553182	16.000.000,- Kč	11 650 000,- Kč	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024

e-Finance SE 28	CZ	CZ0003553208	4.000.000,- Kč	3 250 000,- Kč	8,7 % p.a.	1.10.2023	1.10.2025
e-Finance SE 29	CZ	CZ0003553224	4.000.000,- Kč	3 950 000,- Kč	9,8,5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance SE 30	CZ	CZ0003554164	16.000.000,- Kč	8 500 000,- Kč	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance SE 31	CZ	CZ0003554172	4.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	8,7 % p.a.	1.11.2023	1.11.2025
e-Finance SE 32	CZ	CZ0003554180	6.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	9,8,5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance SE 33	CZ	CZ0003554727	6.000.000,- Kč	6 050 000,- Kč	9,8,5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance SE 34	CZ	CZ0003554818	14.000.000,- Kč	13 900 000,- Kč	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
e-Finance SE 35	CZ	CZ0003554784	10.000.000,- Kč	6 900 000,- Kč	8,7 % p.a.	1.12.2023	1.12.2025
e-Finance SE 36	CZ	CZ0003554792	12.000.000,- Kč	5 350 000,- Kč	9,8,5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance SE 37	CZ	CZ0003556151	16.000.000,- Kč	15 300 000,- Kč	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance SE 38	CZ	CZ0003556136	12.000.000,- Kč	8 450 000,- Kč	8,7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance SE 39	CZ	CZ0003556169	14.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	9,8,5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027
e-Finance Protiinflační 1	CZ	CZ0003539538	6.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2022	1.5.2026
e-Finance Protiinflační 2	CZ	CZ0003539728	12.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2022	1.6.2026
e-Finance Protiinflační 3	CZ	CZ0003540577	12.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2022	1.7.2026
e-Finance Protiinflační 4	CZ	CZ0003541021	12.000.000,- Kč	3.500.000,- Kč	pohyblivá	1.8.2022	1.8.2026
e-Finance Protiinflační 5	CZ	CZ0003542748	12.000.000,- Kč	3 700.000,- Kč	pohyblivá	1.9.2022	1.9.2026
e-Finance Protiinflační 6	CZ	CZ0003543241	12.000.000,- Kč	800 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2022	1.10.2026
e-Finance Protiinflační 7	CZ	CZ0003543969	12.000.000,- Kč	2 250 000,- Kč	pohyblivá	1.11.2022	1.11.2026
e-Finance Protiinflační 8	CZ	CZ0003544827	12.000.000,- Kč	5 700 000,- Kč	pohyblivá	1.12.2022	1.12.2026

e-Finance CZ Protiinflační 9	CZ0003546350	12.000.000,- Kč	3 100 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinflační 10	CZ0003547127	12.000.000,- Kč	1 400 000,- Kč	pohyblivá	1.3.2023	1.3.2027
e-Finance CZ Protiinflační 11	CZ0003548232	12.000.000,- Kč	2 200 000,- Kč	pohyblivá	1.4.2023	1.4.2027
e-Finance CZ Protiinflační 12	CZ0003548984	12.000.000,- Kč	1 600 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinflační 13	CZ0003549313	12.000.000,- Kč	1 350 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinflační 14	CZ0003550642	12.000.000,- Kč	450 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinflační 15	CZ0003551566	12.000.000,- Kč	550 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinflační 16	CZ0003552317	12.000.000,- Kč	900 000,- Kč	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinflační 17	CZ0003553216	4.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinflační 18	CZ0003554198	4.000.000,- Kč	150 000,- Kč	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinflační 19	CZ0003554800	4.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
e-Finance CZ Protiinflační 20	CZ0003556144	4.000.000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028

\* k datu vyhotovení Základního prospektu

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2022), byly do data prospektu vydány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 341.550.000,- Kč. Celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 588.500.000,- Kč.

(b) Popis očekávaného financování Emitenta

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.

## 4.2 Přehled podnikání

(a) Hlavní činnosti Emitenta

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

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společnostem, které jsou ovládané stejnou osobou jako

Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

Emitent z peněžních prostředků získaných z vydaných Dluhopisů neposkytne žádný úvěr, zápůjčku nebo jinou formu dluhového financování ani se nestane věřitelem žádné společnosti ze Skupiny, jejímž předmětem podnikatelské činnosti je poskytování úvěrů nebo jakákoli jiná činnost uvedená v § 1 odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o bankách“), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení zákona o bankách, zejména ustanovení § 2 tohoto zákona.

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

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Zámek Račice**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 038 07 860, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 86878, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Apart Hotel**“) („**Projektové společnosti**“), ze skupiny tvořené společností e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi, viz kap. 4.3. níže („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení objektů Zámek Račice a Horské středisko Lipová, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

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



v severozápadní části okresu Vyškov. Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací zařízení s wellness provozem, restaurací a pivovarem. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 20 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí, které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolenou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky, která bude rovněž složena jako ubytovací zařízení. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci.

V současnosti probíhá první část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívá v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterým dojde k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit. Touto rekonstrukcí dojde k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. Tato část byla uvedena do provozu v roce 2021. 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 dokončen v roce 2023 a v současnosti probíhá jeho uvádění do provozu. Rekonstrukce fasády objektu předzámčí byla dokončena v roce 2023. Dále dochází k vybudování nové výtahové šachty a instalaci výtahu v hlavní budově zámku, přičemž tato akce byla dokončena v roce 2022. Projekt ubytovacího zařízení e-Finance Apart Hotelu je projektem novostavby v obci Lipová-lázně, v katastrálním území Horní Lipová, která se nachází v okrese Jeseník u hranic s Polskem. V objektu je 14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů a jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. Objekt již byl realizován a v současnosti je zkolaudován a uveden do řádného provozu. Toto ubytovací zařízení je součástí areálu, který je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, a je první realizovaným objektem. V rámci vydaného stavebního povolení je povolena rovněž stavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod. Dále se pracuje na přípravě projektové dokumentace pro povolení stavby dalšího ubytovacího zařízení, které by mělo svými parametry odpovídat již zkolaudovanému objektu. V době vydání prospektu byly dokončeny pozemkové úpravy nezbytné pro výstavbu této stavby a probíhá zpracování projektové dokumentace pro společné povolení, která by měla být dokončena ve druhé polovině tohoto roku, kdy bude požádáno o vydání společného povolení.

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

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

Popis	k 31.12.2021	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	-9.948	-12.516
Výsledek hospodaření minulých let	-9.559	-9.998
Cizí zdroje	112.649	190.719

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

<i>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.845	2.593
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.549	2.428
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
Výsledek hospodaření minulých let	-6.761	7.784
Cizí zdroje	24.439	25.039

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Vybrané finanční údaje o ostatních společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 4.3(a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

(b) Hlavní trhy

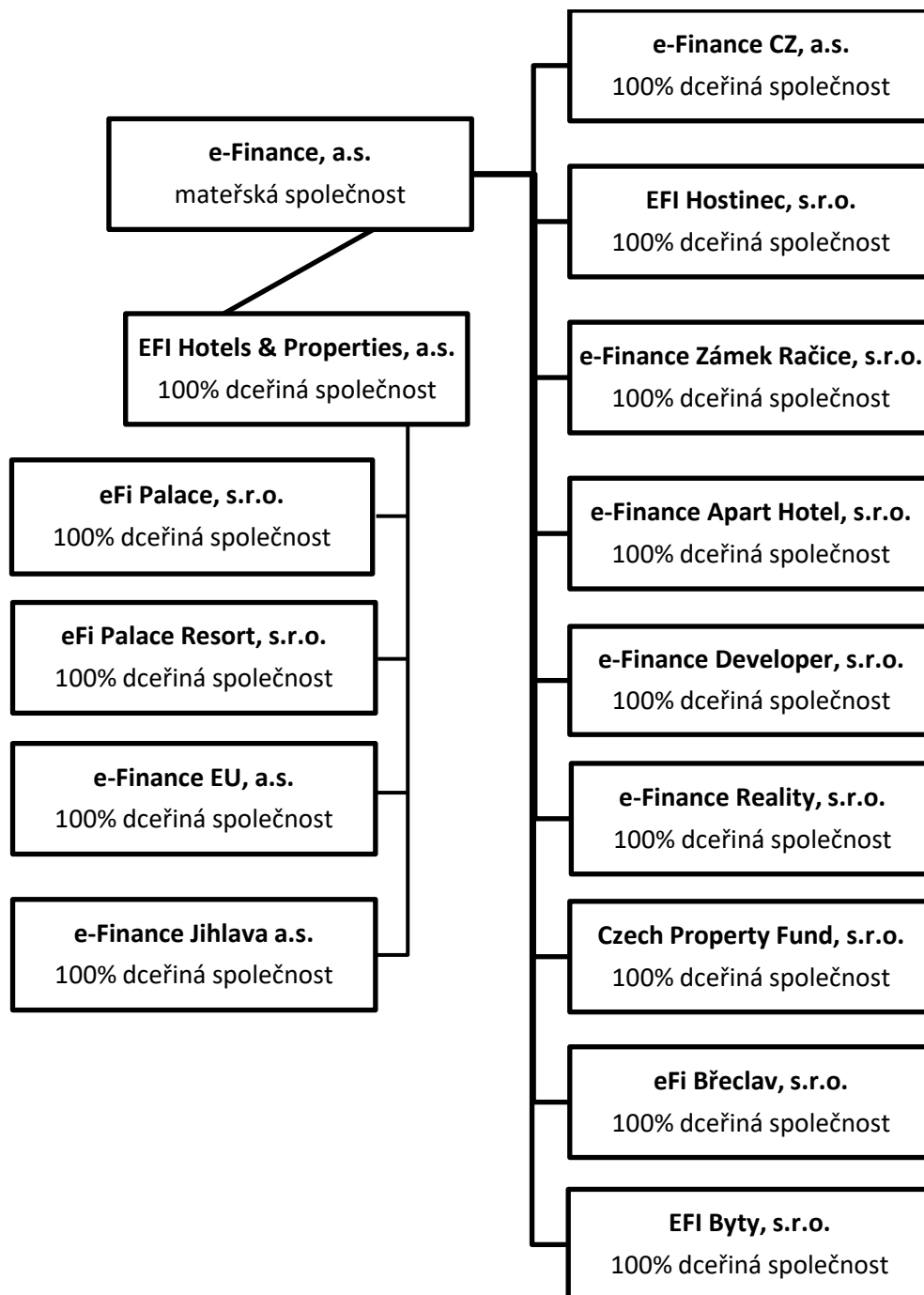
Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, Emitent působí a bude působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

Při financování společností e-Finance Zámek Račice a e-Finance Apart Hotel Emitent působí a bude působit v segmentu ubytovacích a kongresových služeb na území České republiky.

Popis jednotlivých částí uvedených hlavních trhů včetně předpokládaného vývoje je uveden v kap. 4.4 „*Údaje o trendech*“, tohoto Základního prospektu.

### 4.3 Organizační struktura Skupiny

- (a) Skupina (Dne 27.6.2023 došlo k převodu obchodních podílů společností eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. do nově vzniklé společnosti EFI Hotels & Properties, 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](http://www.justice.cz). Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

<i><b>Vybrané auditované nekonsolidované finanční údaje o společnosti e-Finance, a.s.</b></i>		
<b>Popis</b>	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
Provozní výnosy	101.537	39.526
Finanční výnosy	36.333	17.780
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	111.719	36.539
Finanční náklady	32.844	29.681
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	27.308	26.959
Hospodářský výsledek	-7.596	-8.914
Aktiva	612.253	603.896
- z toho aktiva krátkodobá	63.810	126.637
- z toho aktiva dlouhodobá	548.443	477.259
Vlastní kapitál	31.767	15.427
Základní kapitál	20.730	20.730
Cizí zdroje	568.481	575.187

Pokles provozních výnosů a nákladů společnosti e-Finance, a.s. je dán prodejem bytových jednotek v rámci bytového domu na ul. Pěkná 55, Brno-Chrlice, prodejem multifunkčního objektu EFI Obchodní galerie v Jihlavě společnosti e-Finance Jihlava a.s. a RD v Lipovci. Tyto nemovitosti generovaly výnosy na nájemném a zároveň náklady na provoz.

<i><b>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.</b></i>		
<b>Popis</b>	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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	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

<b><i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.</i></b>		
<b>Popis</b>	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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 majetek	291	347
Zásoby	5.724	3.916
Krátkodobé pohledávky	19.986	20.082
Peněžní prostředky	1.128	884
Časové rozlišení	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

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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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
Pohledávky	87.757	102.607
Peněžní prostředky	1.253	2.210
Časové rozlišení	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

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.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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 CZ, a.s.	6.836	13.140
- z toho krátkodobé závazky bez	21.105	25.780

úvěru		
- 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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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
<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>



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

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

Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
Provozní výnosy	<b>0</b>	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

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

Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Jihlava a.s.</i>		
Popis	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2022</b>
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

Před vydáním prospektu byla dne 27.6.2023 založena společnost EFI Hotels & Properties, a.s., u které doposud nejsou k dispozici žádné finanční údaje.

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

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

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

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

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

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

#### (b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině

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.

Podle finančních údajů vyplývajících z poslední auditované účetní závěrky za rok 2022 vykazuje Emitent při aktivech 333.007 tisíc Kč pohledávky za společnostmi ve Skupině ve výši 328.679 tisíc Kč. K 20.06.2023 při aktivech ve výši 472.734 tisíc Kč činily pohledávky Emitenta za společnostmi ve Skupině částku 394.004 tisíc Kč.

## 4.4 Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné negativní změny vyhlídek Emitenta od data poslední ověřené účetní závěrky.

Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu.

### Ubytovací, kongresové služby 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 došlo k růstu tržeb celkově o 20,4 % oproti roku 2021. Růst tržeb byl zaznamenán také ve stravování a pohostinství (o 5,1 %).<sup>1</sup>

Ve druhém čtvrtletí roku 2023 došlo po očištění o sezónní vlivy k poklesu reálně o 1,2 %. Tento pokles se však netýkal ubytování a stravování a pohostinství. Tržby v ubytování rostly o 7,5 %, avšak ve stravování a pohostinství klesly o 1,4 %.<sup>2</sup>

V současnosti je velmi komplikované odhadovat vývoj v tomto segmentu. Přestože došlo k úplnému odeznění pandemie nemoci COVID-19, vyskytly se další faktory, a to zejména vysoká míra inflace a turbulentní vývoj cen energií, které komplikují hospodářské výhledy.

### Realitní trh

Nabídkové ceny bytů dosáhly vrcholu na konci roku 2022 a v 1. i 2. čtvrtletí 2023 došlo ke dvěma mezičtvrtletním poklesům (−1,9 % a −1,7 %). Ve 2. čtvrtletí 2023 nabídkové ceny poprvé od 2. kvartálu 2013 meziročně klesly, a to o 0,7 %. Pokles se meziročně týkal zejména bytů v ČR mimo Prahu (−1,8 %), v Praze ještě byly nabídkové ceny vyšší o 0,3 %. Mezičtvrtletně ale nabídkové ceny klesaly v Praze (−1,8 %) i mimo ni (−1,6 %). Dynamika realizovaných cen starších bytů zpomaluje ještě rychleji než nabídkové ceny, což zčásti dokládá ochlazení na trhu s nemovitostmi. Realizované ceny starších bytů v ČR ve 2. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně klesly potřetí v řadě (−2,6 %). Oproti stejnému období roku 2022 byly nižší o 4,1 %, poprvé od 4. kvartálu 2013. Realizované ceny starších bytů v Praze přitom meziročně klesly o 3,6 % a mimo Prahu o 4,2 %. Podruhé v řadě se meziročně hluboce propadly i realizované ceny nových bytů v Praze (−6,9 %). Realizované ceny nových bytů klesly v Praze mezičtvrtletně počtvrté v řadě (−0,5 %).<sup>3</sup>

Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v první polovině roku 2023 klesaly a jejich meziroční dynamika na konci druhého čtvrtletí překmitla poprvé od roku 2012 do záporných hodnot. Pokles cen rezidenčního bydlení byl do značné míry plošný napříč všemi regiony i segmenty trhu, včetně novostaveb. Významný pokles cen však byl zaznamenán zejména u starších bytů v méně lukrativních lokalitách. Největší pokles zaznamenal Ústecký, Moravsko-slezský a Jihočeský kraj, kde v posledních pěti letech docházelo k nejsilnějšímu nárůstu cen. Cenová korekce navazuje na vývoj v minulém roce, kdy již ve třetím a čtvrtém čtvrtletí roku 2022 ceny méně atraktivních bytů klesaly. Data za druhé čtvrtletí 2023 spolu s aktuálními informacemi z trhu nicméně naznačují, že u cen nemovitostí již dochází k postupné stabilizaci jejich poklesu a trh se již pravděpodobně nachází poblíž svého dna.

ČNB v návaznosti na svou podzimní prognózu očekává setrvání meziroční dynamiky cen rezidenčních nemovitostí v mírně záporných hodnotách ve druhé polovině roku 2023 a návrat k meziročnímu růstu během roku 2024. Cenová dynamika by však měla v porovnání s lety 2016 a 2021 dosahovat nižších hodnot. V kratším výhledu přispěje k slabší dynamice cen i snížení sazby DPH u novostaveb z 15 % na 12 %, které část developerů již začala promítat do svých ceníků.

Silnějšímu poklesu cen bránila zejména omezená nabídka nových a částečně i starších nemovitostí. Přestože množství dokončených bytů zůstalo ve srovnání s posledním desetiletím na relativně vyšších úrovních a téměř 50 % nové výstavby bylo realizováno ve velkých regionálních

---

<sup>1</sup> Služby - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/sluzby-4-ctvrtleti-2022>.

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

<sup>3</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2023>.

centrech (Praha, Brno, Středočeský a Moravskoslezský kraj, ze strukturálního hlediska zůstává počet nových bytů ve výrazném nesouladu s demografickým vývojem v nejvýznamnějších aglomeracích. Tento nesoulad může být v budoucnu dále zesílen, neboť část developerů začala vzhledem k oslabené poptávce i zvýšeným cenám vstupů odkládat realizaci již započatých projektů. Pokud by v nejbližších letech došlo u poptávky k významnějšímu oživení, mohly by se poptávkové tlaky vzhledem k nabídkovým omezením rychle promítnout do transakčních cen a cenový růst by mohl citelně zrychlit.

V první polovině roku 2023 bránil silnějšímu nárůstu nabídky také časový test vztahující se k prodeji (převážně investičních) starších nemovitostí. Domácnosti jsou povinny u nemovitostí vlastněných méně než 5, resp. 10 let platit daň z příjmů získaných prodejem<sup>4</sup>, která vzhledem k silnému cenovému růstu v předešlých letech může v průměru dosahovat mezi 5 a 10 % současných cen. Povinnost odvést daň v této výši může část domácností motivovat k odložení prodeje nemovitosti, a to i v prostředí jejich mírného cenového poklesu a vyšší nabídky investičních alternativ s obdobným výnosem.

Pokles cen nemovitostí vedl v průběhu první poloviny roku 2023 k mírnému zlepšení cenové dostupnosti bydlení. K němu přispěla rovněž relativně stabilní výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a pokračující nominální růst příjmů domácností. Ceny bytů pohledem makrobezpečnostního přístupu přesto zůstaly pro domácnosti s mediánovým příjmem pořizující si vlastní bydlení ve druhém čtvrtletí 2023 nadhodnocené<sup>5</sup> o 60 %. To jinými slovy znamená, že domácnosti s mediánovým příjmem, které financují pořízení nemovitosti prostřednictvím úvěru, mohou být při průměrných cenách nemovitostí, současné výši úrokových sazeb a očekávanému vývoji ekonomiky nadále vystaveny zvýšenému riziku budoucího nesplácení. Stejně tak u investičních bytů sloužících k dalšímu pronájmu (valuační přístup) se míra nadhodnocení mírně snížila a ve druhém čtvrtletí 2023 se pohybovala v blízkosti hodnoty 20 %. Přes tento pokles i nadále u části domácností přetrvává zvýšená ochota akceptovat poměrně nízký výnos z pronájmu, neboť očekávání domácností ohledně dalšího růstu cen bytů a nájmu zůstávají ve srovnání s oficiální prognózou ČNB velmi optimistická. V případě zhoršení ekonomických podmínek pak může dojít u investorů k významnějšímu přehodnocení situace, což by přispělo k dodatečnému tlaku na pokles cen. Z pohledu regionálního vývoje vykazuje cenová dostupnost bydlení značné rozdíly. Mezi regiony s nejhorší dostupností tradičně patří největší města (Praha, Brno), naopak bydlení zůstává dlouhodobě cenově dostupné v hospodářsky méně rozvinutých krajích (Ústecký, Moravskoslezský).<sup>4</sup>

## Stavebnictví

Stavebnictví bylo v 1. pololetí 2023 stále ovlivňováno rostoucími nákladovými tlaky i slábnoucí investiční aktivitou v soukromé sféře. Ačkoli meziroční růst cen stavebních materiálů zmírňoval (meziměsíčně se během 2. čtvrtletí 2023 dokonce již snižoval), citelnějšímu poklesu realizovaných i očekávaných cen stavební výroby bránil svižný růst pracovních nákladů (ovlivněný dlouhodobým nedostatkem kvalifikované pracovní síly). Oslabení investiční aktivity souviselo s mělkou recesí, respektive se stagnací celkového výkonu ekonomiky. Zhoršená finanční situace domácností spolu s výrazně sníženou dostupností hypoték zásadně ochladily loňský boom realitního trhu. Proti hlubšímu útlumu výkonu stavebnictví naopak působil silící příliv prostředků z rozpočtu EU určený na výstavbu i modernizaci dopravní infrastruktury či na snížení energetické náročnosti v oblasti bydlení.

---

<sup>4</sup> Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistanbilita/galleries/zpravy/fs/fs\\_2023\\_podzim/zfs\\_podzim\\_2023.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistanbilita/galleries/zpravy/fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf)

Celková stavební produkce letos od počátku roku kolísala. V 1. čtvrtletí 2023 mezikvartálně rostla o 2,2 % (zčásti díky velmi mírné zimě). V následujícím období se však o celá 3 % snížila, když slabší výkon zaznamenaly pozemní i inženýrské stavitelství. Meziročně mírně poklesla stavební produkce v 1. pololetí 2023 (o 2,3 %, z drtivé části vlivem inženýrského stavitelství, kde se výkon propadl o 7,2 %). Projevil se zde i vliv vyšší loňské základny (tehdy se produkce celého odvětví nacházela na nejvyšší úrovni od konce roku 2009). V pozemním stavitelství je současné ochlazení poptávky nejplastičtěji zachyceno v oblasti zahajované bytové výstavby. Počet bytů v 1. pololetí 2023 meziročně propadl o pětinu (na 18,1 tis., v rámci tohoto období roku šlo o nejnižší hladinu za poslední pětiletí). Pokles měl plošný charakter (i v krajském pohledu), růstový trend byl zachován jen v okrajových segmentech (nástavby k bytovým domům, přestavby nebytových budov). Počet dokončených bytů vlivem vysoké rozestavěnosti z předchozích let setrvačně pokračoval v mírném růstu (+2,9 %, na 17,9 tis.).

Růst nominální hodnoty nových tuzemských stavebních zakázek (u stavebních firem nad 50 zaměstnanců) se letos po bezmála tříletém růstu zastavil. Za celé pololetí 2023 se zakázky propadly meziročně o 15,8 % (nejvíce po krizovém roce 2012), pokles se navíc od počátku roku 2023 prohluboval (výhradně vinou inženýrského stavitelství). Objem všech zakázek se tak vrátil zhruba na úroveň předloňského roku. Celková zásoba práce (ve formě hodnoty dosud nerealizovaných stavebních zakázek) byla na sklonku 2. čtvrtletí 2023 meziročně nižší o 2,6 %, když klesla poprvé za posledních pět a půl roku. Snížila se zejména soukromá tuzemská poptávka, druhým rokem v řadě navíc klesal i spíše doplňkový segment zahraničních zakázek. Zásoba tuzemských veřejných zakázek sice stále mírně rostla (+1,1 %), ale mnohem méně než na konci 1. čtvrtletí 2023 (+16,0 %). Slábnoucí růst během letošního roku vykázala též orientační hodnota povolených staveb. Ta naznačuje investiční aktivitu ve střednědobém horizontu. Za celé pololetí byla vyšší meziročně o 6,7 %, čímž za růstem cen stavebních prací lehce zaostala. V růstu hodnoty povolení se odrážela vyšší očekávaná aktivita firem v oblasti změn dokončených staveb (ve všech klíčových směrech výstavby) a též nová výstavba inženýrských (primárně dopravních) staveb. Naopak hodnota povolení u nové výstavby bytů propadla skoro o čtvrtinu (na 62 mld. korun – nejnižší úroveň za poslední dva roky).

V červenci 2023 klesla celková důvěra podnikatelů ve stavebnictví pod dlouhodobý průměr (2003–2022) a pesimismus zároveň dosáhl takřka šestiletého maxima. I přes převažující nepříznivý pohled na současnou poptávku hodnotily stavební firmy svou aktuální ekonomickou situaci stále mírně pozitivně, v půlročním výhledu však dále převládal pesimismus. Negativní výhledy ve stavební činnosti se letos prohlubovaly, v srpnu 2023 očekávala (v tříměsíčním výhledu) pokles výroby více než čtvrtina podniků (růst zhruba osmina) a každá šestá firma navíc plánovala snižovat zaměstnanost. Podíl podniků, jež limituje nedostatečná poptávka, se meziročně o polovinu zvýšil (na 36 %), slabá poptávka se tak po více než dvou letech opět stala klíčovou bariérou celého odvětví. Klesla naopak role nedostatku materiálu a v menší míře i pracovních sil. I tak zůstává otázka lidských zdrojů důležitou růstovou bariérou (palčivá byla především v segmentu specializovaných stavebních činností, kde hrají důležitou roli malé a střední firmy).

Do stavebnictví se nejen v Česku, ale i v drtivé většině významných evropských ekonomik negativně promítaly dopady celkové hospodářské kontrakce. V 1. pololetí 2023 se stavební produkce v EU i eurozóně meziročně zvýšila jen o nepatrných 0,1 %, resp. 0,2 %. Při faktické stagnaci pozemního stavitelství pokračoval mírný růst inženýrského stavitelství (3,2 %, resp. 2,4 %). Celková stavební výroba se nejvíce zvýšila ve Slovinsku (+24 %), dvojciferné tempo zaznamenala i v Řecku, Rumunsku a Lotyšsku. Naopak nejvíce se snížila v Estonsku, Finsku a Maďarsku – tedy ve státech, které zažívají i celkovou recesi ekonomiky. Produkce mírně klesla v Německu (o 1,4 %), příznivější dynamiky, než v tuzemsku docílila ale u všech našich sousedů (např. v Polsku +1,4 %). Ve srovnání s 1. pololetím roku 2019 byl výkon stavebnictví zhruba ve dvou třetinách členských zemí letos vyšší – nejvíce v Rumunsku

a Slovinsku (skoro o polovinu), v Česku o 1,7 %, v EU o 5,2 %. Znatelně za předkrizovou úroveň ale zaostávaly Španělsko (-22 %) a Slovensko (-12 %).<sup>5</sup>

#### **4.5 Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

---

<sup>5</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2023>.

## 5. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kap. předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.*

*Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kap. 5 Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušných Konečných podmínkách jednotlivé Emise, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.*

*Rizika jsou v následující části řazena dle jejich významnosti, a to od rizik nejvýznamnějších po méně významná.*

### 5.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině

Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností a se zápůjčkami ve Skupině níže uvedená **rizika trhu nemovitostí, ubytovacích a kongresových služeb**:

#### (a) Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent několik zápůjček společnostem ve Skupině.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvou o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové



financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na 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, a.s.	15.427 tis. Kč	-8.914,- 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, a.s.	108.712 tis. Kč	126.637 tis. Kč	575.187 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 Developer, 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. 4.2(a) „Přehled podnikání“ kap. 4.3(a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

(b) Riziko závislosti na výkonnosti ekonomiky ČR

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu vykazuje mírné propady v poptávce po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Apart Hotel) čelily v předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2020 průměrnou obsazenost 55%, v roce 2021 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 47,4%, avšak v roce 2022 už zařízení vykazovalo obsazenost 75,4% V prvních třech čtvrtletích roku 2023 vykazovalo obsazenost 69,6%.

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

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o. 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.

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel zaměřené spíše na dlouhodobé pronájmy došlo v prvním pololetí 2023 k mírnému poklesu tržeb.

(c) Riziko společnosti s krátkou historií

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

(d) Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství

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

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 tabulka u písm. (b) v kap. 5.1.

(e) Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou společností ve Skupině. To může snížit jejich

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnání společností ve Skupině

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

(i) Riziko konkurence

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

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

nemovitostech.

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 písm. (b) v kap. 5.1.

(j) 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.

(k) 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.

(l) Riziko související s umístěním nemovitostí

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.

(m) Riziko pohybu cen nemovitostí

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitostí 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.

(n) 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 společenstvem a/nebo dalším společenstvem ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti a možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti a Emitent i Agent pro zajištění 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.

## 5.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Pro Dluhopisy jsou specifická níže uvedená významná rizika:

(a) 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.

(b) Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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

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

Podle posledních dostupných účetních údajů k 31.1.2024 činí oběžná aktiva Emitenta 616.257 tisíc Kč a cizí zdroje Emitenta 591.445 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena pouze pohledávkami ze zápůjček poskytnutých Emitentem společenstvem ve Skupině.

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

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

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

Společnosti ve skupině disponují strategií pro splnění svých závazků vůči Emitentovi. Strategie je založena na využití aktiv, kterými společnosti disponují. Jedná se především o nemovitosti a obchodní podíly ve společnostech, které rovněž vlastní nemovitosti.

Jedná se o nemovitosti stavebně dokončené nebo v určitém stupni projektové či stavební rozpracovanosti.

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

V následujícím období je předpokládáno, že společnosti ve skupině vlastníci a spravující nemovitosti, konkrétně v sektorech hoteliérství a pronájmu obytných a komerčních prostor, dosáhnou výnosů, které se vyrovnají nebo předčí hodnoty dosažené v roce 2019. Tato predikce je založena na očekávaném zmírnění dopadů pandemie COVID-19 a snížení nákladů na energie. V důsledku toho je očekáváno, že ekonomické výsledky těchto společností budou vykazovat ziskovost.

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

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

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

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

(c) Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku. V roce 2022 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 15,1 %. V roce 2023 dosáhla inflace hodnoty 10,7 %. V lednu 2024 inflace výrazně klesla na 2,3 %. Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2 %, v lednu 2024 tak bylo skokově téměř dosaženo inflačního cíle.<sup>6</sup>

(d) 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.

(e) Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

---

<sup>6</sup> Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v únoru 2024, únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-lednu-2024-prudce-poklesla-a-vratila-se-k-2-cili/>.

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.

(f) 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.

Držitel dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (2T REPO), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období, přičemž za určitých okolností může být úroková sazba Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou nulová nebo záporná.

(g) 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.

(h) Riziko předčasného splacení

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

(i) Neexistence aplikační praxe

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že některé ze způsobů výkonu Zajištění sjednaných v příslušných zástavních smlouvách (zejména přímý prodej zástavy, popř. též propadná zástava) nebyly doposud testovány před českými soudy. Nelze zaručit, že soud rozhodující ve sporu ohledně výkonu Zajištění takový smluvně sjednaný způsob výkonu Zajištění uzná, a v jakém rozsahu jej uzná.

(j) Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání



Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové zajištění by nebylo možné vykonat.

(k) Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Hodnota předmětu Zajištění v kterýkoli okamžik bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět Zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro Emitenta jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout nebo může být v budoucnu znehodnocena v důsledku měnících se ekonomických podmínek, selhání ohledně obchodní strategie, konkurence a dalších budoucích trendů. V důsledku toho nemusí být věřitelé zajištění zástavním právem uspokojeni v případě prodeje předmětu relevantního Zajištění.

Rozsah zajištění bude stanoven tak, že každý dluhopis je zajištěn akciemi v nominální hodnotě odpovídající nominální hodnotě zajištěného dluhopisu.

V případě, že hodnota závazků Emitenta přesáhne hodnotu zajištění, nemusí být věřitelé zajištění zástavním právem uspokojeni v případě prodeje předmětu zajištění.

(l) Likvidita předmětu Zajištění

Předmětem Zajištění jsou akcie společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., přičemž hodnota základního kapitálu této společnosti byla stanovena na základě znaleckého stanovného ocenění vkládaných společností a nemusí tudíž odpovídat případné tržní ceně. Základní finanční údaje společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. za rok 2023 jsou:

Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	-	0
Finanční výnosy	-	0
Provozní náklady	-	153
Finanční náklady	-	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-	-154
Aktiva	-	830.411
Vlastní kapitál	-	830.256
Cizí zdroje	-	146

Vzhledem k tomu, že předmětem Zajištění jsou cenné papíry, které nejsou přijaté k obchodování na regulovaném trhu, Emitent nemůže zaručit jeho dostatečnou likviditu. V případě realizace Zajištění tak nemusí dojít k uspokojení věřitelů zajištěných zástavním právem.

(m) Práva Vlastníků dluhopisů mohou být negativně ovlivněna selháním perfekce Zajištění

Právní předpisy vyžadují, aby v případě určitých aktiv došlo k řádné perfekci zajištění skrze jednání zajištěné strany. Agent pro zajištění není povinen sledovat, zda byly uskutečněny všechny kroky potřebné pro perfekci Zajištění. Neprovedení perfekce Zajištění může způsobit ztrátu Zajištění nebo priority Zajištění ve vztahu k třetím osobám.

- (n) Práva vyplývající ze Zajištění může realizovat pouze Agent pro zajištění

Na základě uzavřené Smlouvy o výkonu činnosti Agent pro zajištění může vykonávat práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů pouze společnost Czech Property Fund, s.r.o., která je součástí Skupiny. Agent pro zajištění se při výkonu činnosti musí řídit platnou legislativou, přímá realizace výkonu zástavního práva vlastníky Dluhopisů je dle ust. § 20a odst. 7 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, vyloučena. Vzhledem k tomu, že Agent pro zajištění je členem Skupiny, může dojít v případě realizace Zajištění ke střetu zájmů Emitenta, společností ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů.

## 6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto 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 450.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“), společností **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu („**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“), který bude součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů („**Doplňek dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Tyto Emisní podmínky budou pro každou Emisi dluhopisů upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. Emisní podmínky každé Emise dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplňku dluhopisového programu.

Příslušný Doplňek dluhopisového programu může (i) upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů uplatní, a/nebo (ii) dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota 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.

### 1. Charakteristika Dluhopisů:

- |  |   |
|--|---|
| a. Název Dluhopisů:  | <i>bude určen v Doplňku dluhopisového programu</i>  |
| b. ISIN:   | <i>ISIN bude určen v Doplňku dluhopisového programu</i>   |
| c. Jmenovitá hodnota Dluhopisu:  | <i>bude určena v Doplňku dluhopisového programu</i>   |
| d. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na webových stránkách v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ" na adrese <a href="http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/">http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/</a> , a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat. |   |
| e. Výnos Dluhopisů:  | <i>bude určen roční pevnou nebo pohyblivou procentní sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu</i> |
| f. Datum emise:  | <i>bude určeno v Doplňku dluhopisového programu</i>   |
| g. Datum splatnosti Dluhopisu:   | <i>bude určeno v Doplňku dluhopisového programu</i>   |
| h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů a výnosu z Dluhopisů:  |   |

Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu (jak je definován v kap. 19 těchto Emisních podmínek).

Právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu (jak je

definován v kap. 20 těchto Emisních podmínek). (Rozhodný den pro splacení dluhopisů společně s Rozhodným dnem pro vyplacení výnosu také „**Rozhodný den**“).

(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 („**Smlouva 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 („**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz o tom, že Oprávněná osoba je vlastníkem Dluhopisů nebo jinak oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisy, jichž se Instrukce týká a/nebo o oprávnění podepisující osoby podepsat Instrukci (zejména plnou moc, pokud je Oprávněná osoba zastoupena). Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni, jinak je Instrukce neúčinná.

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 součást 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 zaplatit 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 a podoba Dluhopisu: Listinný cenný papír na řad
- j. Emitent 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 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 Emisních podmínkách.

## 2. Vlastníci Dluhopisů

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.

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

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Způsob Zajištění Dluhopisů je podrobně uveden v kap. 25 těchto Emisních podmínek.

### 3. Počet a číslování Dluhopisů:

Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry a nebudou nahrazeny hromadnými dluhopisy.

*Údaje o počtu Dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu.*

### 4. Lhůta pro upisování dluhopisů:

*Lhůta pro upisování bude určena v Doplnku dluhopisového programu.*

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může Emitent zbylé Dluhopisy z této Emise dluhopisů vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů či případné Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů (jak je tento pojem definován níže v kap. 6), a to i postupně (v tranších).

### 5. Emisní kurz:

*Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.*

### 6. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:

*Předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.*

V průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů může vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

*Maximální možné zvýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bude uvedeno v Doplnku dluhopisového programu.*

Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů („**Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů (ledaže toto práva Emitenta vyloučí příslušný Doplněk dluhopisového programu), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů.

Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů je Emitent povinen zpřístupnit stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, a to jak v rámci Lhůty pro upisování dluhopisů, tak v rámci Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů.

Lhůta pro upisování dluhopisů nebo případná Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení dluhopisů dané Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů oznámí Emitent vlastníkům Dluhopisů způsobem stanoveným v kap. 13 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

#### 7. Způsob a místo upisování Dluhopisů, splacení emisního kurzu a předání Dluhopisů:

Místem upisování Dluhopisů bude sídlo Emitenta.

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.

Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Vydání Dluhopisů bude probíhat na základě uzavřené Smlouvy o upsání dluhopisů oproti splacení částky emisního kurzu Dluhopisů v hotovosti nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na Dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého bydliště (u fyzických osob) anebo název, IČO, sídlo (u právnických osob) prvního vlastníka Dluhopisů, datum úhrady emisního kurzu Dluhopisů a datum jeho předání prvnímu vlastníkovi. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopisy budou předány prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta.

Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro doručení potvrzení o provedení transakce nebo výpisu z účtu investora potvrzující platbu emisního kurzu a fyzické vystavení Dluhopisů.

#### 8. Zajištění nabízení a upisování Dluhopisů:

Upisování Dluhopisů nebylo dohodnuto s žádnými osobami, 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.

#### 9. Informace o určení výnosu Dluhopisů:

*Dluhopisy jsou úročeny pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou ve výši určené v Doplnku dluhopisového programu.*

*Den, kdy Emitent vyplácí výnos z Dluhopisů („Den výplaty úroku“), je určen v Doplnku dluhopisového programu.*

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 celé Výnosové období zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s kap. 1h těchto Emisních podmínek.

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

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.

Referenční sazba pro účely stanovení pohyblivé úrokové sazby bude určena v závislosti na hodnotě dvoutýdenní repo sazby stanovené Českou národní bankou. Emitentovi není znám žádný případ narušení trhu nebo narušení vypořádání, které by mohlo ovlivnit pohyblivou úrokovou sazbu.

#### 10. Zdaňování výnosu dluhopisu:

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

##### a. Jmenovitá hodnota:

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní<sup>7</sup> nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

##### b. Úrok:

Úrok (stejně tak jako rozdíl mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedoručí Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie („**EU**“)

<sup>7</sup> Plátce daně je povinen sraženou daň odvést svému místně příslušnému správci daně do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl povinen provést srážku. Pokud je plátce povinen podat daňové přiznání v průběhu zdaňovacího období, je povinen sraženou daň odvést svému místně příslušnému správci daně nejpozději do termínu pro podání tohoto daňového přiznání. Tuto skutečnost je současně povinen oznámit správci daně v hlášení. Správce daně může plátce daně na základě jeho žádosti zprostit v odůvodněných případech povinnosti podat hlášení. Plátce daně je povinen podat místně příslušnému správci daně také vyúčtování daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby do 4 měsíců po uplynutí kalendářního roku. Lhůtu stanovenou pro podání tohoto vyúčtování nelze prodloužit.

nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor („EHP“) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedorčí dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedorčí dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedorčí dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

c. Zisky / ztráty z prodeje



Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (do výše celkového ročního základu daně poplatníka odpovídající 36násobku průměrné měsíční mzdy) nebo 23 % (od celkové výše ročního základu daně poplatníka přesahující uvedenou částku). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícím, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v

<p>příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.</p>
<p>11. Osoby zabezpečující vydání a splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu z Dluhopisů:</p> <p>Vydání jakož i splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.</p>
<p>12. Promlčení práv z Dluhopisů:</p> <p>Promlčení práv z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto Emisních podmínek se práva spojená s Dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. § 629 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.</p>
<p>13. Způsob oznamování svolání schůze vlastníků Dluhopisů, další informace o Dluhopisech:</p> <p>Oznámení svolání schůze vlastníků Dluhopisů a další informace o Dluhopisech budou uveřejňovány na webových stránkách na adrese <a href="http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/">http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/</a> v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ". Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.</p>
<p>14. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků</p> <p>Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků Dluhopisů.</p>
<p>15. Rating Emitenta, rating emise:</p> <p>Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo podle vědomí Emitenta provedeno.</p> <p><i>Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném Dluhopisů, které jsou Emitentovi známy, budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.</i></p>
<p>16. Informace o výkonu dohledu České národní banky nad Emisí dluhopisů a Emitentem</p> <p>Základní prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, je 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, schvalován Českou národní bankou.</p> <p>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 v oblasti veřejné nabídky.</p>
<p>17. Informace o schválení prospektu Českou národní bankou</p> <p>Prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, Česká národní banka schvaluje pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Při jeho schvalování Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a jeho schvalováním Česká národní banka negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.</p>
<p>18. Případy neplnění závazků Emitenta a jeho následky:</p>

*Případy neplnění závazků Emitenta („Případy neplnění závazků“) budou určeny v Doplňku dluhopisového programu.*

Nastane-li a trvá Příklad neplnění závazků, může vlastník Dluhopisů postupem podle kap. 26 těchto Emisních podmínek svolat schůzi vlastníků Dluhopisů a navrhnout, aby rozhodla o předčasném splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného výnosu, těch vlastníků Dluhopisů, kteří budou s takovým postupem souhlasit, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem) splatit níže popsaným postupem.

Právo na předčasné splacení Dluhopisů, jichž se týká rozhodnutí o předčasném splacení podle předchozího odstavce, vzniká vlastníkově Dluhopisů k poslednímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém o něm schůze vlastníků rozhodla, ledaže by do dne předčasné splatnosti byl příslušný Příklad neplnění závazků Emitentem odstraněn nebo příslušné Rozhodnutí o předčasném splacení zrušeno schůzí vlastníků dluhopisů. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků. 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.

19. Rozhodný den pro vyplacení výnosu:

*Rozhodný den pro vyplacení výnosu bude určen v Doplňku dluhopisového programu.*

20. Rozhodný den pro splacení dluhopisů

*Rozhodný den pro splacení dluhopisů bude určen v Doplňku dluhopisového programu.*

Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta podle kap. 22 těchto Emisních podmínek je den uveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisu učiněného podle kap. 22 těchto Emisních podmínek.

21. Oddělení práva na vyplacení výnosu od Dluhopisu

Právo na vyplacení výnosu není možné od Dluhopisu oddělit.

22. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn splatit Dluhopisy kdykoliv před dnem jejich splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopisy budou v tomto případě Emitentem zcela splaceny tím, že Emitent splatí vlastníkově Dluhopisů částku odpovídající jmenovité hodnotě jeho Dluhopisů a poměrné části výnosu vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisů učiněnému na webových stránkách [www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/](http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/) v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“. Emitent po uveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisů zašle toto oznámení vlastníkům Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.

23. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů

Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů není možné.

24. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů

Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisy od jejich vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi Dluhopisů uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude určeno v Doplňku dluhopisového programu.

Vlastník Dluhopisů předá Emitentovi při uzavření kupní smlouvy Dluhopisy 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 Dluhopisy vykoupí, bude vypočtena jako součet nominální hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z nich vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o částku uvedenou v Doplňku dluhopisového programu.

## 25. Zajištění

### a. Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy („**Zástavní smlouva**“) uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a 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 („**Zástavce**“) jako zástavcem („**Zástavní právo**“ nebo „**Zajištění**“) ke kmenovým akciím EFI Hotels & Properties, a.s, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 194 80 539, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně v zaknihované podobě, ISIN: [...] ve vlastnictví Zástavce („**Akcie**“) tak, že každý Dluhopis je zajištěn Akciemi v nominální hodnotě odpovídající nominální hodnotě zajištěného Dluhopisu. Zástavní právo k Akciím na základě Zástavní smlouvy vznikne zapsáním na příslušný majetkový účet Zástavce vedený u Centrálního depozitáře cenných papírů a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 („**CDCP**“) jako první v pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění.

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím Agentu pro zajištění, a to na základě Zástavní smlouvy, těchto Emisních podmínek a smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („**Smlouva s Agentem pro zajištění**“).

Zástavní právo k Akciím ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů v rámci programu bude zřízeno na základě Zástavní smlouvy, a to nejpozději do tří měsíců od data každé emise Dluhopisů. Celková hodnota zajištění bude vždy odpovídat pouze nominální hodnotě vydaných dluhopisů. V případě, že budou vydány Dluhopisy ve výši odpovídající hodnotě Zajištění, Emitent navýší základní kapitál emisí dalších Akcií.

Ve snaze zlepšit postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zástavním právem s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který bude jako zástavní věřitel stranou Zástavní smlouvy a je zavázán vyplatit plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměny Agentu pro zajištění za podmínek uvedených níže) za účelem jeho výplaty vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého dluhu Emitenta.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně těchto Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek.

### b. Agent pro zajištění

„Agentem pro zajištění“ je Czech Property Fund, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábředovice, 602 00 Brno, IČO: 292 60 833, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 68971 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění.

Agent pro zajištění je ustanoven a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele ve vztahu k Zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů, a to včetně výkonu práv v insolvenčním řízení, v průběhu výkonu rozhodnutí nebo exekuce, pokud tato řízení souvisí či se týkají Zajištění. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch vlastníků Dluhopisů vůči Zástavcům jsou upraveny v Zástavní smlouvě.

Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý vlastník Dluhopisů souhlasí s ustanovením Agentu pro zajištění v souladu se zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

c. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů.

Schůze vlastníků může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. Taková schůze vlastníků musí být svolána na žádost vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů. Rozhodne-li schůze vlastníků o změně v osobě Agentu pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zástavní smlouvy, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agentu pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění zpřístupní vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva.

Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění je oprávněn:

- (i) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- (ii) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (iii) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Při výkonu uvedených práv se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práva a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle těchto společných emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zástavní smlouvy či jiného dokumentu či smlouvy související s Emisí dluhopisů, vyslovovat souhlas s jakýmkoliv jednáním, posuzovat splnění podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách, Smlouvě s Agentem pro zajištění, v Zástavní smlouvě či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí dluhopisů,

včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agenta pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko schůze vlastníků k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem schůzi vlastníků bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodloužení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany schůze vlastníků.

d. Dokumentace týkající se zástavních práv a Agenta pro zajištění

Zástavní smlouva a smlouva s agentem pro zajištění je zpřístupněna v českém jazyce na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ" a dále v sídle Emitenta na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00 v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod, a to na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Zástavní smlouvy v nezměněné podobě a uchování tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů.

Zájemcům o Dluhopisy (a následně vlastníků Dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito dokumenty seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agenta pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, omezení odpovědnosti Agenta pro zajištění, způsob případného zpeněžení Akcií a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas. Úpisem či koupí Dluhopisů každý vlastník Dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zástavní smlouvou a že s těmito podmínkami souhlasí.

e. Zřízení Zajištění

Emitent zřídil, resp. zajistil zřízení Zajištění, do tří měsíců od data první emise Dluhopisů a bude Zajištění řádně udržovat, resp. zajistí jeho udržování v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Agent pro zajištění neodpovídá vlastníků Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabylo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zástavní smlouvou, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agenta pro zajištění.

f. Postup v případech prodloužení se zřízením Zajištění nebo ztráty Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v bodě f. či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění, je Emitent (s výjimkami uvedenými níže) povinen neprodleně svolat schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků následně prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže schůze vlastníků nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na schůzi vlastníků a podle zápisu z této schůze vlastníků pro přijetí usnesení schůze vlastníků nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné schůze vlastníků nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a které od takového okamžiku nezíská. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení schůze vlastníků písemným oznámením („**Žádost**“) zaslaným Emitentovi na adresu jeho sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto odstavcem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele,

příčemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do sídla Emitenta i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.

g. Výkon zástavního práva prostřednictvím Agentu pro zajištění

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhoduje schůze vlastníků svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhodne schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavních práv v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v Zástavní smlouvě a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li schůze vlastníků tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen Zástavní právo vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování nebo ochranu práv ze Zástavní smlouvy a zároveň hrozí nebezpečí prodlení.

V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zástavního práva spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.

Každý vlastník Dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem Zástavního práva. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

h. Postup Agentu pro zajištění při výkonu Zajištění

Pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas a následně schůze vlastníků v souladu s bodem h. rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případném výkonu Zástavního práva (včetně způsobu výkonu Zástavního práva), bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně výkonu Zástavního práva určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, či kterýmkoliv vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků přistoupí Agent pro zajištění k výkonu Zajištění.

Agent pro zajištění je oprávněn zdržet se jednání dle rozhodnutí schůze vlastníků, pokud schůze vlastníků současně nerozhodla o způsobu poskytnutí potřebné záruky či jiné jistoty, kterou si Agent pro zajištění může rozumně vyžádat (ať již ve formě zálohy či jinak) za všechny náklady, nároky, ztráty, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení a nákladů jiných odborných poradců) a finanční povinnosti společně s příslušnou DPH, které Agentovi pro zajištění vzniknou nebo mohou vzniknout v souvislosti s jednáním dle rozhodnutí schůze vlastníků, nebo takovou záruku či jinou jistotu neobdržel.

Plnění získané ze Zajištění náleží vlastníků dluhopisů. Plnění získané ze Zajištění Agent pro zajištění po odečtení (i) svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a (ii) odměny ve výši 10 % z výtěžku realizace Zástavního práva a svých pohledávek zajištěných na základě Zástavní smlouvy (ovšem bez dvojího započítávání) vyplatí vlastníků Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Každému vlastníku Dluhopisů náleží k uspokojení jeho pohledávek z Dluhopisů vůči Emitentovi (tj. zejména k úhradě jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlého a dosud nezaplaceného výnosu) plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) v poměru jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro zajištění.

Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Zástavci.

V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to prostřednictvím internetových stránek Agentu pro zajištění, nerozhodne-li schůze vlastníků jinak.

V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro Zajištění. Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## 26. Schůze vlastníků a další práva spojená s vlastnictvím Dluhopisů

Zákon o dluhopisech a tyto Emisní podmínky stanoví vlastníkům Dluhopisů a Emitentovi další práva a povinnosti, jejichž stručný přehled je obsažen v této kapitole Emisních podmínek:

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě

- a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje,
- b) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s Agentem pro zajištění,
- c) na žádost Agentu pro zajištění pro účely rozhodnutí o tom, jakým způsobem má Agent pro zajištění postupovat při výkonu Zástavního práva,
- d) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů.

(„**Změny zásadní povahy**“).

Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) zákona o dluhopisech oprávněn svolat též Agent pro zajištění v případech podle písm. b), c) a d) výše a dále také vlastník Dluhopisů.

Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků. Agent pro zajištění je povinen se zúčastnit schůze vlastníků svolané z důvodu uvedených v písm. b), c) a d) výše.

Vydal-li Emitent více než jednu Emisi dluhopisů, může ke Změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn Emisních podmínek, svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů („**společná schůze vlastníků**“).

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 („**svolavatel**“), pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 zákona o dluhopisech 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 Dluhopisů.

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



Svolavatel oznámí konání schůze vlastníků způsobem uvedeným v kap. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Svolavatel (pokud jím není Emitent) oznámí konání schůze vlastníků zasláním oznámení písemně doporučenou poštou Emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v kap. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

- a) údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech,
- b) název Dluhopisů, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů (ISIN), bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující Dluhopisy; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích dluhopisů,
- 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 Dluhopisů, 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 dluhopisů. Neřeší-li se problematika společná všem Emisím dluhopisů, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch Emisí dluhopisů, kterých se problematika dotýká.

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

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

(4) Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka Dluhopisů 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 Dluhopisů 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 Dluhopisů 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) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se Změnami zásadní povahy uvedenými v písm. b) až d) výše, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu 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 předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisů stanoví Emisní podmínky.

(7) 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 Dluhopisů, 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 („**společný zástupce**“) na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi společným zástupcem a Emitentem. Znění této smlouvy bude zveřejněno na internetové adrese: <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i schůze vlastníků.

(2) Nestanoví-li smlouva podle odstavce 1 jinak, vykonává společný zástupce vedle práv podle odstavce 8 rovněž veškerá práva Agentu pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech, ledaže je Agentem pro zajištění ustanovena osoba odlišná od společného zástupce. Vykonávali společný zástupce práva Agentu pro zajištění, plní i povinnosti Agentu pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech.

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

(4) 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 nebo jeho majetku.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Nestanoví-li Emisní podmínky nebo smlouva podle odstavce 1 jinak, je 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.

(9) Při výkonu oprávnění podle odstavce 8 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.

## 7. 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.

***Důležité upozornění:** Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

### KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, 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**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] („**Základní prospekt**“).

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách.

**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.**

**Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.**

**Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne [●] včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti základního prospektu, tj. ke dni [●], ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („Následný základní prospekt“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>.]**

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 5.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných

a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 800.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („**Dluhopisový program**“).

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. 6 "*Společné emisní podmínky*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. 5 Základního prospektu "*Rizikové faktory*".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplňt datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu (ve znění případných dodatků), ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu ani Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

### **Odpovědné osoby**

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Emitent prohlašuje, že jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně, dne [●]

Za **e-Finance CZ, a.s.:**

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]

## ZVLÁŠTNÍ SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

[•]

## ČÁST A / DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy („**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona o dluhopisech).

S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na webových stránkách na <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky dříve uveřejněné výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, který je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle zákona o dluhopisech.

Není-li v tomto Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplněku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména podle zákona o dluhopisech.

**Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané emise, která bude pro takovou emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi dluhopisů použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

1. Charakteristika Dluhopisů:	
b. Název Dluhopisů:	[●]
c. ISIN:	[●]
d. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●] Kč
f. Výnos Dluhopisů:	[Pevný, [●]% p.a. / Pohyblivý]
g. Datum emise:	[●]
k. Datum splatnosti Dluhopisů:	[●]

<p>2. Počet a číslování Dluhopisů:</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v počtu [●] ks. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od [●] do [●].</p>
<p>3. Lhůta pro upisování Dluhopisů:</p> <p>Lhůta pro upisování Dluhopisů je stanovena na období od [●] do [●]. Vydávání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.</p>
<p>4. Emisní kurz, měna Emise dluhopisů:</p> <p>Emisní kurz Dluhopisu k Datu emise je [●] Kč. [Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz /Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách na adrese <a href="http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/">http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/</a> v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“.] Měnou Dluhopisů je Česká koruna (Kč).</p>
<p>5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:</p> <p>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů činí [●] Kč.</p>
<p>6. Právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</p> <p>[Ano; v souladu s § 7 zákona o dluhopisech a kap. 6 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●] / [●]]% předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů]; Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů [●] / Ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů / [●]]</p>
<p>7. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:</p> <p>[použije se / nepoužije se] <i>Nepoužije-li se, smažte zbytek oddílu.</i></p> <p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] p.a. Den výplaty úroku je [[●] / [poslední den každého kalendářního [roku / pololetí / čtvrtletí]] [počínaje rokem [●]].</p>
<p>8. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:</p> <p>[použije se / nepoužije se] <i>Nepoužije-li se, smažte zbytek oddílu.</i></p> <p>Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou. Referenční sazba: 2T REPO. Popis Referenční sazby: hodnota dvoutýdenní repo sazby stanovené Českou národní bankou. Zdroj Referenční sazby: [●]</p>



<p>Marže: [● / nepoužije se]</p> <p>Dnem stanovení Referenční sazby pro příslušné Výnosové období je [●.] (slovy: [●]) [Pracovní / ●] den před prvním dnem takového Výnosového období.</p> <p>Způsob stanovení úrokové sazby platné pro jednotlivá Výnosová období: [Referenční sazba [plus/minus] Marže / Referenční sazba]</p> <p>Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti: [●]. Informace na tomto místě lze získat bezplatně.</p> <p>Den výplaty úroku je [[●] / [poslední den každého kalendářního [roku / pololetí / čtvrtletí]] [počínaje rokem [●]].</p> <p>Jméno zástupce pro výpočty: [●].</p>
<p>9. Rating emise:</p> <p>[[●] / Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené Dluhopisům nebylo provedeno.]</p>
<p>10. Případy neplnění závazků:</p> <p>[Žádné Případy neplnění závazků / Platba výnosu z Dluhopisů nebude provedena řádně a včas podle těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů / [●]]</p>
<p>11. Rozhodný den pro vyplacení výnosu</p> <p>Rozhodný den pro vyplacení výnosu je vždy [●].</p>
<p>12. Rozhodný den pro splacení dluhopisů</p> <p>Rozhodný den pro splacení dluhopisů je [●].</p>
<p>13. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů</p> <p>Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisy od jejich vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude [●] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent vykoupí Dluhopisy, bude vypočtena jako součet jmenovité hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z něj vypočteného podle kap. 9 Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o [●]%. [●]%</p>
<p>14. Interní schválení Emise dluhopisů:</p> <p>Vydání této Emise dluhopisů schválil předseda správní rady Emitenta dne [●].</p>

## ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

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.

Níže uvedené Podmínky nabídky doplňují v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů informace uvedené výše v těchto Konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, je Emitent oprávněn jednostranně změnit konečné podmínky uvedené v této části Konečných podmínek, a to

oznámením mimo Konečné podmínky uveřejněným na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

*Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Podmínek nabídky pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části Konečných podmínek, která se bude vztahovat k veřejné nabídce takových Dluhopisů. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi dluhopisů použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi dluhopisů použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.*

- |  |   |
|--|---|
| 1. Podmínky platné pro veřejnou nabídku:                           | [●]   |
| 2. Veřejně nabízený objem Dluhopisů:                               | [●]   |
| 3. Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejích případných změn: | [Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●] [, přičemž Emitent je oprávněn oznámením uveřejněným na internetových stránkách Emitenta <a href="http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/">http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/</a> prodloužit lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do posledního dne platnosti Následného základního prospektu. Prodloužení lhůty veřejné nabídky Dluhopisů uvedeným způsobem bude možné pouze v případě, kdy je Následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.] / [●]]   |
| 4. Možnost snížení upisovaných částek:                             | [Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.] |
| 5. Minimální a maximální částky objednávek:                        | [Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým  |

investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]].

6. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů a předání listinných Dluhopisů: Popsána v kap. 7 Emisních podmínek
7. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●] na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> [●]]
8. Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu
9. Popis postupu pro nabízení Dluhopisů: [Emitent / [●]] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / 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 / [●]]
10. Popis postupu pro žádost: [●]
11. Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: Viz kap. 7 Emisních podmínek
12. Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty: [Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná [Emitentem / [nebo] [●]] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v kap. 4 části A těchto Konečných podmínek] / [●]] [, 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] / [určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným] v kap. 4 části A těchto Konečných podmínek]] / [●]]
13. Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího: [Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] [●]] účtovány žádné náklady / [●]]

14. Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [[●] / nepoužije se]
15. Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny: [[●] / nepoužije se]
16. Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění: [[●] / nepoužije se]
17. Datum uzavření dohody o upsání: [[●] / nepoužije se]
18. Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému v České republice ani v zahraničí.
19. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném 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.]
20. Podrobnosti o subjektech, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku: [[●] / 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.]
21. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce: [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 / [●]]

22. Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky: [Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování projektu [výstavby / rekonstrukce / provozu / [●]] [objektu Zámek Račice / Horské středisko Lipová / [●]] / [Emitent k datu Konečných podmínek nerozhodl o použití výnosů z emise Dluhopisů].
- Uvedený projekt bude realizován společností [●], které Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů formou [●] / [●]
- [Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu Emise dluhopisů. Celý výtěžek Emise dluhopisů bude použit k výše uvedenému účelu. / [●], a to společností [●], které Emitent tyto prostředky poskytne formou [●]. Takto získané prostředky budou představovat [100 % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu / [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu, přičemž zbylých [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu bude získáno prostřednictvím [●] / [●]
23. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: [nepoužije se / Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové 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. Zdroj informací: [●]]

## 8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 8.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je akciovou společností. Orgány Emitenta jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu valná hromada a správní rada.

Emitent kromě výše uvedených orgánů nemá, nezřídil a ani neučinil žádná jednání ke zřízení jakýchkoli dalších orgánů, zejména výboru pro audit.

#### (a) Valná hromada

Nejvyšším orgánem Emitenta je valná hromada. Valná hromada rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na valné hromadě přítomni, ať už osobně nebo prostřednictvím zástupce akcionáři, kteří mají akcie, jejichž podíly přesahují 50 % základního kapitálu Emitenta. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, ledaže zákon vyžaduje jinou většinu.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, stanovami nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Pokud má společnost jediného akcionáře, vykonává jediný akcionář působnost valné hromady. Jediným akcionářem Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

#### (b) Správní rada

Členem správní rady k datu vydání tohoto Základního prospektu je:

##### (i) **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**

Datum narození: 18. prosince 1971

Pracovní adresa: Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno

Den vzniku funkce: 18.05.2020

#### (c) Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je člen správní rady současně mimo jiné také jednatelem společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Sport Centrum, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., EFI Pivovar, s.r.o., EFI Hostinec, s.r.o., EFI Byty, s.r.o., e-Finance Makléři, s.r.o., eFiJob.cz, s.r.o., EFI Energy, s.r.o., členem správní rady společnosti e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. a EFI Hotels & Properties, a předsedou představenstva a ovládající osobou společnosti e-Finance a.s.

Kromě činností uvedených výše nevykonává k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu člen správní rady Emitenta žádné činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

## 9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 9.1 Historické finanční údaje

#### (a) Ověřené historické finanční údaje

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2022 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2021, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2022 tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu. Meziroční změny aktiv a pasiv jsou dány nárůstem objemu výpůjček, které byly Emitentem poskytnuty společností v rámci Skupiny.

#### ROZVAHA (vybrané údaje)

	k 31.12.2021	k 31.12.2022
<b>AKTIVA CELKEM</b>	83.840	333.007
Oběžná aktiva	83.840	333.007
Peněžní prostředky	1.304	3.328
Časové rozlišení aktiv	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	83.840	333.007
Vlastní kapitál	2.163	2.406
Cizí zdroje	79.221	321.476
Závazky	79.221	321.476

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)

	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	1.032	3.736
Osobní náklady	216	391
Ostatní provozní náklady	38	11
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	<i>-1.286</i>	<i>-4.131</i>
Výnosové úroky a podobné výnosy	3.235	16.241
Nákladové úroky a podobné náklady	1.897	11.803
Ostatní finanční výnosy	0	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	<i>1.338</i>	<i>4.431</i>
Výsledek hospodaření před zdaněním	52	300
Daň z příjmů	10	57
Výsledek hospodaření po zdanění	42	243
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>	<b>42</b>	<b>243</b>

Účetní závěrka Emitenta byla ověřena auditorem, který je specifikovaný v kap. 3.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ tohoto Základního prospektu, s výrokem: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

“ a zdůrazněním skutečnosti: „Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsány skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky

*získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“*

Kompletní zpráva auditora tvoří Přílohu č. 2 tohoto Základního prospektu.

(b) Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

(c) Účetní standardy

Veškeré uvedené finanční údaje jsou vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy.

(d) Změna účetního rámce

Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

(e) Obsah ověřených finančních údajů

Součástí ověřených finančních údajů je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a příloha k účetní závěrce.

(f) Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

(g) Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že účetní závěrka Emitenta k 31.12.2022 není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

## 9.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky, ani nesestavil jinou mezitímní účetní závěrku. Žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje nebo mezitímní účetní závěrka tak ani nebyly ověřeny nebo přezkoumány.

## 9.3 Ověření historických ročních finančních údajů

(a) Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v kap. 3.3 tohoto Základního prospektu, s výrokem uvedeným v kap. 9.1(a) tohoto Základního prospektu. Zpráva auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku, ale obsahuje zdůraznění skutečnosti: „*Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsányi skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“*

(b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

(c) Zdroje neověřených údajů

Nejsou.

## 9.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti



## 9.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od uveřejnění ověřené účetní závěrky za období končící 31.12.2022 nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

Emise dluhopisů vydané od 1.1.2023 jsou uvedeny v kap. 4.1 písm. (a) a zápůjčky poskytnuté společností ve Skupině jsou uvedeny v kap. 4.2 písm. (a).

## 10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

### 10.1 Hlavní akcionáři

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

Osobou nepřímo ovládající Emitenta je pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, který je majoritním akcionářem a ovládající osobou společnosti e-Finance, a.s.

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.

### 10.2 Soudní a rozhodčí řízení

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 rovněž podle jemu známých skutečností prohlašuje, že mu taková řízení nehrozí.

### 10.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v kap. 8.1 tohoto Základního prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou

- (a) možných střetů 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, vycházející 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;
- (b) možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění, Emitent i Agent pro zajištění 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.

### 10.4 Základní kapitál

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

## 10.5 Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 22.04.2020 notářským zápisem NZ 344/2020 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou e-Finance CZ, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8388 dne 18.05.2020. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 22.04.2020 a byla do obchodního rejstříku založena dne 18.05.2020.

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

## 10.6 Významné smlouvy

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

## **11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> podle potřeby nahlédnout do aktuálních stanov Emitenta, Zástavní smlouva a Smlouvy s agentem pro zajištění.

**PŘÍLOHA Č. 1**  
**AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022**

Příloha k prohlášení k dani  
z příjmu právnických osob

# ROZVAHA v plném rozsahu

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

31.12.2022

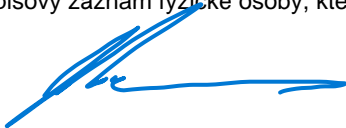
ke dni .....  
(V celých tisících Kč)

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

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234/52  
60200 Brno

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

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

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

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2022  
(V celých tisících Kč)

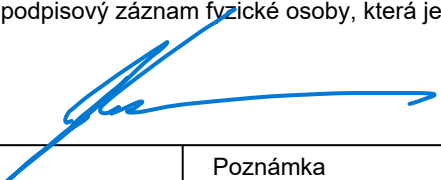
Rok	Měsíc	IČ
2022	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52  
60200 Brno

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

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

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



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.2.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

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

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

Podpisový záznam

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.2.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

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

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

Podpisový záznam

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

**1. Obecné údaje o společnosti:**

**Název společnosti:** e-Finance CZ, a.s.

**Sídlo společnosti:** Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00

**IČO:** 09166858

**Datum vzniku společnosti:** 18. 5. 2020

**Právní forma:** akciová společnost

**Převažující předmět činnosti:**

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

**Základní kapitál:** 2 000 000 Kč

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

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

**Počet vydaných akcií:**

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

**Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:**

**Správní rada:**

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

**Změny v obchodním rejstříku:** nenastaly

## **2. Údaje o účetní závěrce**

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

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

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

## **3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2022**

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

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

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

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

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

#### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

#### **b) Dlouhodobý hmotný majetek**

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

**c) Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

**d) Zásoby**

Společnost nemá žádné zásoby.

**e) Pohledávky**

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

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

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

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

**f) Peněžní prostředky**

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

**g) Časové rozlišení aktiv**

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

**h) Vlastní kapitál**

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

tis. Kč.

#### **i) Závazky**

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

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

#### **j) Rezervy**

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

#### **k) Časové rozlišení pasiv**

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

#### **l) Účtování výnosů a nákladů**

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

#### **m) Daň z příjmů splatná a odložená**

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

### **4. Další informace**

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



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

## 5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

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

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


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

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

## 6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

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

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

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**ZPRÁVA AUDITORA**

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

## **Výrok auditora bez výhrad**

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

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

## **Zdůraznění skutečnosti**

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

## **Základ pro výrok auditora**

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

## **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

### **Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku**

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

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

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

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

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

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

V Brně dne 16. února 2023

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