



EFI Hotels & Properties, a.s.

Prospekt akcií

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst kapitálových cenných papírů (dále jen „**Prospekt**“) pro akcie společnosti **EFI Hotels & Properties, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 194 80 539, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Prospekt je vyhotoven za účelem veřejné nabídky celkem až 415 205 ks (čtyři sta patnáct tisíc dvě stě pět kusů), z toho až 166 082 ks v listinné a až 249 123 ks v zaknihované podobě, kmenových akcií Emitenta ve formě na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1000,- Kč (dále jen „**Současné akcie**“) a až 415 205 ks nově vydaných listinných a zaknihovaných akcií Emitenta na základě rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu Emitenta (dále jen „**Nové akcie**“, společně jako „**Akcie**“). Akcie nejsou přijaty a nebylo požádáno o jejich přijetí k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému. Veřejnou nabídku Akcií zajišťuje sám Emitent.

Základní kapitál Emitenta je k datu Prospektu rozdělen na 166 082 ks akcií v listinné (ISIN: CZ0009013843) a 664 328 ks akcií v zaknihované podobě (ISIN: CZ0009013108). Akcie jsou nabízeny následovně:

- a) až 415 205 ks (čtyři sta patnáct tisíc dvě stě pět) Nových akcií je veřejně nabízeno v rámci primárního úpisu na základě rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady Společnosti o pověření správní rady Společnosti ke zvýšení základního kapitálu a veřejné nabídce ze dne 2. 4. 2025 (dále jen „**Primární úpis**“); a
- b) až 415 205 ks (čtyři sta patnáct tisíc dvě stě pět) Současných akcií, z čehož až 166 082 ks v listinné a 249 123 ks v zaknihované podobě, je veřejně nabízeno v rámci převodu od jediného akcionáře Emitenta, společností e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně (dále jen „**Exit**“; a) a b) společně jako „**Veřejná nabídka**“).

Jediný akcionář Emitenta si v každém případě plánuje zachovat majoritní podíl i po ukončení Veřejné nabídky, tzn. celkově v rámci Primárního úpisu a Exitu nedojde po zvýšení základního kapitálu Emitenta při maximálním možném úpisu až na 1 245 615 ks k prodeji Současných akcií a úpisu Nových akcií v celkovém objemu větším než 622 807 ks (v případě jiného počtu Akcií pak nedojde k úpisu nebo prodeji 50 % a více celkového aktuálního počtu Akcií).

Cílem tohoto Prospektu je poskytnout investorům dostatečné a ucelené informace o Emitentovi a Akciích. Investoři by vždy měli zvážit rizikové faktory, které jsou uvedeny v části 4 tohoto Prospektu.

Veřejná nabídka Akcií je omezena na území České republiky. Prospekt nebyl schválen žádným správním ani jiným orgánem s výjimkou České národní banky. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka či prodej a koupě Akcií v některých zemích je omezena právními předpisy.

Tento 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**“).

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

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 25. dubna 2025.

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 28. dubna 2025, č.j. 2025/049487/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00008/CNB/653, které nabylo právní moci dne 29. dubna 2025.

Tento Prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 29. dubna 2026 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

Tento Prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Akcií. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Zájemci o koupi Akcií, které mohou být v rámci tohoto Prospektu nabízeny, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Akcií.

Tento Prospekt bude uveřejněn na webových stránkách <https://www.e-finance.eu/> v sekci „Pro investory“.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Akcií jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Akcie nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Akcie 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 Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Akcií nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Akciím.

Zájemci o koupi Akcií, které mohou být v rámci tohoto Prospektu nabízeny, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Akcií, výhod a rizik investice do Akcií, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) 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 Akcií 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 Akcií, (iv) úplně rozumět podmínkám Akcií (tomuto Prospektu a jeho případný) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli 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 Akcií, které mohou být v rámci tohoto Prospektu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu a případném dodatku Prospektu. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z případných obchodníků, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o, Emitentovi nebo Akciích, než jaké jsou obsaženy v tomto 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 Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

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 Akcií by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto 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 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
ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ UNIJNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST („SHRNUÍ“)	7
2. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	13
2.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY	13
2.2 PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	13
2.3 PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE.....	13
2.4 INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	13
2.5 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU	14
2.6 ZÁJEM FYZICKÝCH OSOB A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA VEŘEJNÉ NABÍDCE	14
2.7 DŮVOD VEŘEJNÉ NABÍDKY	14
3. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	16
3.1 ÚDAJE O EMITENTOVÍ	16
3.2 PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	18
3.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY.....	30
3.4 POPIS VÝZNAMNÝCH INVESTIC EMITENTA.....	31
3.5 ANALÝZA VÝVOJE EMITENTA	32
3.6 ÚDAJE O TRENDYCH.....	32
3.7 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	33
4. RIZIKOVÉ FAKTORY	34
4.1 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ	34
4.2 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO AKCIE	40
5. PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ	42
ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH, KTERÉ MAJÍ BÝT NABÍZENY	42
6. PODROBNOSTI O NABÍDCE	45
6.1 PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ	45
6.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ	47
6.3 POSTUP PRO OZNAMOVÁNÍ PŘIDĚLENÉ ČÁSTKY ŽADATELŮM A ÚDAJ, ZDA MŮŽE OBCHODOVÁNÍ ZAČÍT PŘED UČINĚNÍM OZNÁMENÍ	47
6.4 STANOVENÍ CENY.....	48
6.5 UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ.....	48
6.6 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ.....	48
6.7 PRODÁVAJÍCÍ VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ	48
6.8 ZŘEDĚNÍ.....	49
7. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	50
7.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ	50
7.2 ODMĚNY, VÝHODY A DRŽBA AKCIÍ.....	50
8. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	52
8.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	52
8.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	53
8.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	53
8.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI).....	53
8.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA.....	53
8.6 DIVIDENDOVÁ POLITIKA.....	55
9. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	56
9.1 HLAVNÍ AKCIONÁŘI	56
9.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	56

9.3	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ	
	56	
9.4	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	56
9.5	SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY	56
9.6	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	57
10.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	58

1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Do tohoto Prospektu byly Emitentem tyto informace zahrnuty odkazem:

Název dokumentu	Odkaz	Členění
Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2023 včetně zprávy auditora	https://www.e-finance.eu/wp-content/uploads/2025/01/efihap_2023_konsolidovana_vyrocní_zprava.pdf	Zpráva auditora – str. 9-11 Rozvaha – str. 13 Výkaz zisku a ztráty – str. 14 Příloha účetní závěrky – str. 15 až 25

Části dokumentu, které nejsou do Prospektu zařazeny formou odkazu, nejsou pro investory významné.

ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ UNIJNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST („SHRNUÍ“)

ODDÍL 1: ÚVOD

Cenné papíry

Listinné akcie EFI Hotels & Properties, a.s, ISIN: CZ0009013843.
Zaknihované akcie EFI Hotels & Properties, a.s, ISIN: CZ0009013108.

Emitent

Emitentem Akcií je společnost EFI Hotels & Properties, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 194 80 539, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně, LEI Emitenta: 315700XVYHXLROAD380. Kontaktní adresa je shodná s adresou sídla. Email: info@e-finance.eu; tel. +420 733 700 079.

Schválení prospektu

Prospekt byl schválen Českou národní bankou, se sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, Česká republika; email: podatelna@cnb.cz; ID datové schránky: 8tgaiej.
Prospekt byl Českou národní bankou schválen pod č.j. 2025/049487/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00008/CNB/653, které nabylo právní moci dne 29. dubna 2025.

Upozornění

Společnost prohlašuje následující:

- Shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Akcií by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek;
- investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část;
- v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států EU uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; a
- občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které Shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je Shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud Shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Akcií investovat.

ODDÍL 2: KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

Kdo je Emitentem akcií?

Emitent je akciovou společností se sídlem v České republice, založenou a existující podle práva České republiky. Společnost provozuje svou činnost podle práva České republiky. Emitent působí v ČR.

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

Ovládající osobou a jediným akcionářem je Emitenta je společnost e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504. Jediným členem správní rady Emitenta je Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., prokuristé jsou Mgr. Ondřej Ďuriš a Marcela Novotná.

Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje Emitenta za finanční rok 2023. Vzhledem ke vzniku Emitenta dne 27. 6. 2023 nejsou starší finanční údaje dostupné. Společnost prohlašuje, že od rozvahového dne poslední zveřejněné konsolidované účetní závěrky (31. 12. 2023) nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta. Výrok auditora k finančním údajům předkládaným v rámci Prospektu byl bez výhrad.
Rozvaha (v tis. Kč)

	31. 12. 2023	27. 6. 2023
AKTIVA	1 372 010	1 358 925
Dlouhodobý hmotný majetek	1 214 001	1 196 451
Stálá aktiva	1 354 475	15 791

	Oběžná aktiva	17 175	4 784
	Časové rozlišení	360	2 591
	PASIVA	1 372 010	1 358 925
	Vlastní kapitál	817 047	830 410
	Cizí zdroje	553 991	528 055
	Časové rozlišení	972	1 358 925
	Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)		
		31. 12. 2023	
	Tržby z prodeje výrobků a služeb	45 606	
	Tržby za prodej zboží	0	
	Celkové tržby	45 606	
	Výkonová spotřeba	19 658	
	Osobní náklady	4 316	
	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12 820	
	Ostatní provozní výnosy	155	
	Ostatní provozní náklady	209	
	Provozní výsledek hospodaření	8 758	
	Finanční výsledek hospodaření	-15 009	
	Výsledek hospodaření před zdaněním	-6 251	
	Daň z příjmu	-336	
	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-5 915	
Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?			
Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině	<i>Míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i> 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, což může mít vliv na hodnotu Akcií. Dceřiné společnosti a Emitent nemají k datu vyhotovení Prospektu vůči sobě žádné zápůjčky či úvěry. Dceřiné společnosti mají však dluh vůči společnosti e-Finance CZ, a.s., a to ve výši zhruba 80 mil. Kč. Dále dceřiné společnosti evidují dluh vůči bankám ve výši zhruba 300 mil. Kč. Tyto dluhy mají nepřímý vliv na hospodářské poměry Emitenta, když jejich splácení přímo ovlivňuje hospodářské výsledky Emitenta, a tudíž i hodnotu Akcií.		
Riziko závislosti na vývoji realitního trhu v ČR	<i>Míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i> Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Prospektu vykazuje mírné zvýšení v poptávce po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména dceřiné společnosti: eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.) zaznamenaly v letech 2022 až 2024 stabilní tržby.		

Riziko společnosti s krátkou historií	<i>Míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 27. 6. 2023. Potenciální návratnost investice do Akcií 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 závazky. 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.
ODDÍL 3: KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH	
Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	Listinné akcie EFI Hotels & Properties, a.s, ISIN: CZ0009013843. Zaknihované akcie EFI Hotels & Properties, a.s, ISIN: CZ0009013108. Jedná se o listinné a zaknihované kmenové akcie ve formě na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1000,- Kč, které jsou vydané Společností. Celkový počet Akcií v rámci Veřejné nabídky je celkem až 830 410 kusů Akcií, přičemž s Akciemi jsou spojena zejména následující práva: <u>Právo na podíl na zisku</u> Akcionář má právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných Akcií k výši základního kapitálu Společnosti. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti o výplatě dividendy. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců od schválení účetní závěrky. Nárok na výplatu dividendy se promlčuje ve prospěch Společnosti v obecné promlčecí době dle ustanovení občanského zákoníku (3 roky). Neexistují žádná omezení spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele Akcií – nerezidenty. Společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů. Na úrovni Společnosti zatím neexistuje schválená dividendová politika. <u>Hlasovací práva akcionářů</u> Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávry. Na valné hromadě připadá na každou Akcii jeden hlas. <u>Předkupní právo</u> V případě zvýšení základního kapitálu Společnosti peněžitými vklady mají stávající akcionáři přednostní právo na úpis nových akcií ve smyslu ZOK. <u>Právo na podíl na případném likvidačním zůstatku</u> Po zrušení Společnosti s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. V případě insolvence Společnosti jsou pohledávky akcionářů vyplývající z jejich účasti ve Společnosti hrazeny až po případné úplné úhradě všech ostatních pohledávek, kterých se týká insolvenční řízení.
Kde budou cenné papíry obchodovány?	Akcie nejsou přijaty a nebylo požádáno o jejich přijetí k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému.
Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	Za Akcie není poskytnuta záruka.
Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	

Riziko likvidity	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoké</i> Emitent nepožádal o přijetí Akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému. Tím a ani jiným způsobem není zajišťována likvidita Akcií a na případném nelikvidním sekundárním trhu nemusí být vlastníci Akcií schopni kdykoliv prodat Akcie za adekvátní tržní cenu.
Riziko investování do akcií	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoké</i> Investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Akcií. Investor může investici do Akcií rovněž přijít o celou investovanou částku.
Tržní riziko	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoké</i> Existuje riziko poklesu tržní ceny Akcií v důsledku jejich volatility. Při poklesu tržní ceny může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu.
Dividendové riziko	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední</i> Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že výnos z Akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Společnosti. Potenciální investor nebude realizovat dividendu, dokud o ní nerozhodne valná hromada Společnosti nadpoloviční většinou všech akcionářů. Záměr jediného akcionáře je zachovat si majoritní podíl (minimálně 51 %) v rámci Emitenta i po Veřejné nabídce.

ODDÍL 4: KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIRŮ

Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	V rámci Primárního úpisu bude veřejně nabízeno až 415 205 kusů Nových akcií v listinné nebo zaknihované podobě dle domluvy investora s Emitentem. Nabízející nabídne investorům až 415 205 kusů Současných akcií, z čehož až 166 082 ks v listinné a až 249 123 ks v zaknihované podobě, dle domluvy investora s Nabízejícím. Veřejná nabídka proběhne od 30. dubna 2025 („Počátek nabídky“) do 30. dubna 2026 12:00 CET („Konec nabídky“) v 6 tranších s dobou trvání 2 měsíce každá. Cenové rozpětí objednávek ve Veřejné nabídce bylo stanoveno na 0,95 a 1,3násobek nominální hodnoty Akcie (pro Primární úpis rozpětí 1 až 1,3násobek a pro Exit rozpětí 0,95 až 1,3násobek), s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku ceny 10 Kč za Akcii (pro vyloučení pochybností jsou možné pouze dané případy: 1000, 1010, 1020 ... za jeden kus Akcie). Veřejná nabídka je otevřena od Počátku nabídky do Konce nabídky. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevlastní žádné vlastní akcie a v rámci Veřejné nabídky nezamýšlí koupit žádné vlastní akcie. Veřejnou nabídku může Emitent odvolat nebo pozastavit nejpozději v poslední den Veřejné nabídky Akcií. Nabídku může Emitent odvolat zejména z následujících důvodů: (i) náhlá a podstatná nepříznivá změna ekonomické nebo politické situace v ČR; (ii) podstatná nepříznivá změna podnikání a/nebo ekonomické situace Emitenta; nebo (iii) nedostatečná poptávka po Akciích; nebo (iv) z jiného důvodu na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta. Odvolání nebo pozastavení nabídky Akcií oznámí Emitent na internetových stránkách v sekci Pro investory.
--	--

Minimální počet požadovaných Akcií činí 100 kusů s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku 50 ks Akcií (např. 150, 200, 250 apod.). Maximální počet je omezen aktuálním celkovým počtem Akcií.

Akcie mohou být nabízeny všem kategoriím investorů, včetně kvalifikovaných i retailových investorů, tuzemských i zahraničních, při dodržení právních předpisů, které se na takovou nabídku a příslušného investora vztahují. Nabídka není rozdělena na tranše určené kvalifikovaným či retailovým investorům, nebo zaměstnancům Emitenta.

Kupní cenu určí Emitent nejpozději v den zahájení jednotlivé tranše dle vlastního uvážení v rámci podmínek a limitů stanovených v tomto Prospektu. Závazné žádosti o úpis / nákup Akcií je možné podat pouze elektronicky přes formulář na internetových stránkách Emitenta, a to po dobu Veřejné nabídky vždy do konce 10. dne před koncem tranše (po tomto datu již není možné vzít objednávku zpět). Investorům nebudou v souvislosti s nabytím Akcií účtovány Emitentem jakékoli poplatky, jiné náklady nebo daně. Společnost očekává celkové náklady související s Veřejnou nabídkou Akcií ve výši 40 mil. Kč.

Úpis Akcií zajišťuje v rámci Primárního úpisu Emitent a prodej v rámci Exitu Nabízející. Umístěním Akcií nebyl pověřen žádný koordinátor či zprostředkovatel umístění.

Za předpokladu uskutečnění veřejné nabídky v rámci Primárního úpisu v objemu 415 205 kusů Akcií poklesne podíl jediného akcionáře následovně:

Akcionář	Počet akcií před Primárním úpisem	Počet akcií po Primárním úpisu	Podíl na hlasovacích právech před Primárním úpisem	Podíl na hlasovacích právech po Primárním úpisu
e-Finance, a.s.	830 410 (z 830 410)	830 410 (z 1 245 615)	100 %	66,7 %

Noví akcionáři Emitenta by v daném případě nabyli podíl 33,3 %. Jediný akcionář si plánuje zachovat majoritní podíl v rámci Emitenta, tzn. maximální předpokládané zředění počítá s podílem na hlasovacích právech ve výši alespoň 50 % + 1 Akcie. V případě maximálního upsaného objemu v rámci Primárního úpisu by tedy v rámci Exitu mohl poklesnout podíl jediného akcionáře jen následovně.

Akcionář	Počet akcií před Exitem	Počet akcií po Exitu	Podíl na hlasovacích právech před Exitem	Podíl na hlasovacích právech po Exitu
e-Finance, a.s.	830 410 (z 1 245 615)	622 808 (z 1 245 615)	66,7 %	50 %

Noví akcionáři Emitenta by v daném případě nabyli podíl 50 %.

Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?

Prospekt je vyhotoven za účelem Veřejné nabídky prostřednictvím Emitenta nebo Nabízejícího. Důvodem Primárního úpisu je získání nového provozního kapitálu. Důvodem Exitu je prodej části Akcií ve vlastnictví stávajícího akcionáře Společnosti. Očekávané čisté výnosy Primárního úpisu (při prodeji 415 205 ks Nových akcií by činily až cca 519 766 500 Kč při maximální nabídkové ceně a nákladech 20 mil. Kč) budou použity ke splacení dluhů

	z bankovního financování a k rozvoji podnikání Skupiny (development již vlastněných nemovitostí nebo akvizice komerčních nemovitostí). Očekávané čisté výnosy Exitu (při prodeji 415 205 ks Akcií by činily až cca 519 766 500 mil. Kč při maximální nabídkové ceně a nákladech 20 mil. Kč) pak budou stávajícím akcionářem částečně použity na splacení jejich závazků vůči Společnosti v předpokládané výši 80 mil. Kč. Získané zdroje z inkasovaných pohledávek použije Emitent na posílení pracovního kapitálu. Veřejná nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Společnost si není vědoma střetů zájmů fyzických nebo právnických osob zúčastněných na nabídce týkající se Akcií, s výjimkou Nabízejícího, který má na nabídce zájem. Emitent přímo nezíská výtěžek z Exitu.
Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	Osobou nabízející cenné papíry v rámci Primárního úpisu je Emitent a v rámci Exitu je jí společnost e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně (dále jen „Nabízející“).

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

2.1 Odpovědné osoby

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná **EFI Hotels & Properties, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 194 80 539.

2.2 Prohlášení odpovědné osoby

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

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Brně

EFI Hotels & Properties, a.s.



Jméno: **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M**

Funkce: předseda správní rady

2.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

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

Auditor odpovědný za audit: **BDO Audit s.r.o.**, se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO 453 14 381, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018 („**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 Prospektu se souhlasem Auditora pro účely Prospektu.

2.4 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 Prospektu.

- (a) Služby - 2. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby-2-ctvrtleti-2024>
- (b) Služby - 3. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby-3-ctvrtleti-2024>
- (c) Příjmy českých domácností reálně klesly. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/prijmy-ceskych-domacnosti-realne-klesly>
- (d) Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2024>
- (e) Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2024_podzim/zfs_podzim_2024.pdf
- (f) Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2024_jaro/zfs_jaro_2024.pdf

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

2.5 Schválení Prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Prospekt schválila ČNB svým rozhodnutím č.j.: 2025/049487/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00008/CNB/653, které nabylo právní moci dne 29. dubna 2025, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento 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 Prospekt vyhotovuje, nebo Akcií, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu Akcií;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani kvality jím vydaných Akcií, které jsou předmětem tohoto Prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Akcií, a
- (d) tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

2.6 Zájem fyzických osob a právnických osob zúčastněných na Veřejné nabídce

Emitent si není vědom jakýchkoliv významných zájmů včetně střetů zájmů fyzických a právnických osob zúčastněných na nabídce týkajících se nabídky Akcií popsanych v Prospektu.

2.7 Důvod Veřejné nabídky

Důvodem nabídky Akcií je splacení závazků z bankovního financování (celková výše v rámci Emitenta a dceřiných společností činí k datu Prospektu 352,5 mil. Kč, podrobnosti o konkrétních

smlouvách jsou uvedeny v čl. 9.6) a zisk prostředků k rozvoji podnikání Skupiny (development již vlastněných nemovitostí nebo akvizice komerčních nemovitostí).

Společnost očekává celkové náklady související s Veřejnou nabídkou ve výši 40 mil. Kč.

Celkový výtěžek Akcií k prodeji v rámci Primárního úpisu dosáhne 415 205 000 Kč při nabídkové ceně 1000 Kč za jednu Novou akcii, nebo až 539 766 500 Kč při nabídkové ceně 1300 Kč za jednu Novou akcii. Čisté výtěžky by činily 395 205 000 Kč, resp. 519 766 500 Kč.

Celkový výtěžek Akcií k prodeji v rámci Exitu dosáhne 394 444 750 Kč při nabídkové ceně 950 Kč za jednu Současnou akcii, nebo až 539 766 500 Kč při nabídkové ceně 1300 Kč za jednu Současnou akcii. Čisté výtěžky by činily 374 205 000 Kč, resp. 519 766 500 Kč.

3. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

3.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	EFI Hotels & Properties, a.s.
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně
IČO:	091 66 858
LEI:	315700XVYHXLROAD380
Datum vzniku:	27. 6. 2023
Datum založení:	27. 6. 2023
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.eu
Internetová webová adresa:	https://www.e-finance.eu/ (Emitent nemá samostatné internetové stránky a zde uvedený odkaz obsahuje informace o Skupině, jíž je Emitent součástí; informace na webových stránkách nejsou součástí 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; zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, 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 uvedených skutečností a výpůjček společností v rámci Skupiny níže v bodě (a) této kap. 3.1.

Emitentovi nebyl udělen rating.

(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta.

Dluhy vyplývající z dluhopisů vydaných společností e-Finance CZ, a.s. na základě prospektu dluhopisového programu v maximální hodnotě 5 mld. Kč s tím, že objem nesplacených dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit 800 mil. Kč, z roku 2024 jsou bezpodmínečně neodvolatelně zajištěny zástavním právem k zaknihovaným akciím Emitenta, ISIN: CZ0009013108, zřízeným ve prospěch vlastníků dluhopisů tak, že každý dluhopis je zajištěn akciemi v nominální hodnotě odpovídající nominální hodnotě zajištěného dluhopisu (maximální počet akcií, které mohou být předmětem zástavního práva, je 664 328 ks; k datu Prospektu se jedná o 493 550 ks – Veřejná nabídka se nicméně nebude týkat akcií, na nichž vázne zástavní právo). Konkrétně se jedná o následující emise (nominální hodnota dluhopisu je vždy 50 000,- Kč):

Název emise	ISIN	Datum emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba
e-Finance CZ Zajištěné EFI 1	CZ0003561912	01.07.2024	01.07.2026	6 050 000 Kč	8,7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 2	CZ0003561920	01.07.2024	01.08.2027	1 050 000 Kč	7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 3	CZ0003562423	01.07.2024	01.10.2025	9 800 000 Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 4	CZ0003562662	01.07.2024	01.10.2025	7 250 000 Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 5	CZ0003562670	01.07.2024	01.11.2025	7 050 000 Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 6	CZ0003562688	01.08.2024	01.11.2025	26 950 000 Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 7	CZ0003562696	01.08.2024	01.08.2026	2 750 000 Kč	8,7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 8	CZ0003562753	01.08.2024	01.09.2027	14 350 000 Kč	9, 8, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 9	CZ0003563686	01.09.2024	01.09.2026	3 350 000 Kč	8,7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 10	CZ0003563678	01.09.2024	01.10.2027	14 700 000 Kč	9, 8, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 11	CZ0003564650	01.10.2024	01.02.2026	36 650 000 Kč	8 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 12	CZ0003564619	01.10.2024	01.10.2026	5 600 000 Kč	8,7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 13	CZ0003564643	01.10.2024	01.11.2027	17 750 000 Kč	9, 8, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 14	CZ0003565376	01.11.2024	01.03.2025	34 250 000 Kč	8 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 15	CZ0003565384	01.11.2024	01.11.2026	4 950 000 Kč	8,7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 16	CZ0003565418	01.11.2024	01.12.2027	11 750 000 Kč	9, 8, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 17	CZ0003566200	01.12.2024	01.04.2026	38 600 000 Kč	8 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 18	CZ0003566218	01.12.2024	01.12.2026	11 100 000 Kč	8,7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 19	CZ0003566226	01.12.2024	01.02.2028	24 650 000 Kč	9, 8, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 20	CZ0003567570	01.02.2025	01.05.2026	40 600 000,- Kč	8 % p.a.

e-Finance CZ Zajištěné EFI 21	CZ0003567554	01.02.2025	01.02.2027	6 200 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 22	CZ0003567562	01.02.2025	01.03.2028	29 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 23	CZ0003568693	01.03.2025	01.06.2026	49 000 000,- Kč	8 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 24	CZ0003568701	01.03.2025	01.03.2027	3 450 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 25	CZ0003568719	01.03.2025	01.04.2028	29 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 26	CZ0003569345	01.03.2025	01.07.2026	29 350 000,- Kč	8 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 27	CZ0003569790	01.04.2025	01.04.2027	12 000 000 Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 28	CZ0003569774	01.04.2025	01.05.2028	15 900 000 Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.

Oproti údajům uvedeným v poslední ověřené účetní závěrce a v kapitole 3.2 dále nedošlo u Emitenta ani Skupiny k významným změnám struktury půjček a financování.

(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 Prospektu známi.

3.2 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 poskytování zápůjček či jiného financování dceřiným společnostem, společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

Emitent byl založen v roce 2023 hlavním akcionářem e-Finance, a.s. a od počátku své existence se soustředí na správu komerčních nemovitostí vlastněných prostřednictvím dceřiných společností. Emitent je součástí skupiny e-Finance (dále jen „Skupina“), pod kterou spadají různé specializované dceřiné společnosti SPV (*Special Purpose Vehicle*) zobrazené v grafu organizační struktury v kapitole 3.3(a) zajišťující vlastnictví jednotlivých nemovitostních portfolií či provoz hotelových zařízení. Tento model umožňuje účinné řízení rizik a zároveň umožňuje transparentní sledování finančních a provozních ukazatelů pro každou část portfolia zvlášť

Skupina se zaměřuje na rozvoj a provoz hotelových a dalších komerčních nemovitostí (kancelářské a obchodní prostory, bytové domy) vlastněných prostřednictvím podílů v dceřiných společnostech, krátkodobý a dlouhodobý pronájem bytových a nebytových prostor s cílem dosažení stabilních výnosů z nájemného, zvyšování hodnoty nemovitostí prostřednictvím rekonstrukcí, dostaveb a modernizací, optimalizaci kapitálové struktury pomocí využívání vhodných zdrojů financování (zejména bankovní úvěry, emise nových akcií) tak, aby byl poměr zadlužení udržitelný a zároveň byla zajištěna dostatečná likvidita pro akvizice a rozvoj. Zároveň je v plánu další expanze portfolia nákupem perspektivních nemovitostních projektů nebo rozšířením stávajících areálů a je zvažována možnost realizace mimořádných zisků v horizontu 2 až 10 let formou prodeje celých dceřiných společností (SPV) či jejich částí, pokud Skupina vyhodnotí, že je pro ni výhodné uvolnit kapitál pro další

investice a maximalizovat výnos pro akcionáře. Cílem Skupiny je stabilní růst a diverzifikace příjmů napříč hotelovými, rezidenčními i komerčními projekty, a to s ohledem na měnící se podmínky realitního trhu a poptávku v segmentech cestovního ruchu, krátkodobého i dlouhodobého ubytování a komerčních nájmu. Konkrétní finanční cíle Emitent nemá.

Na Emitenta byly k datu jeho vzniku 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. (dále společně také „**Dceřiné společnosti**“). Právní subjektivita těchto společností zůstala zachována, nicméně jejich mateřskou společností se stal Emitent.

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 Emitenta. 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 "Pro investory" na adrese: <https://www.e-finance.eu/>.

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.

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

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

e-Finance, a.s.

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 vedeném u Krajského soudu

v Brně, je ovládající osobou celé skupiny včetně Emitenta. Hlavní činností společnosti je zajištění zápůjček či jiného financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které ovládá. Společnost také zajišťuje administrativní, právní, provozní a další podporu všem společnostem ve skupině.

Významné změny v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly. Dochází k postupnému splácení emisí dluhopisů, na které jsou využívány prostředky ve formě výpůjček od dceřiné spol. e-Finance CZ, a.s. Žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

Nemovitosti společnosti e-Finance, a.s.:

Společnost e-Finance, a.s. je vlastníkem rodinného domu se třemi bytovými jednotkami v Bílovicích nad Svitavou, které slouží k dlouhodobému pronájmu.

Zbývající objem aktiv tvoří obchodní podíly ve společnostech v rámci skupiny, zejména ve společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve výši 830 256 tis. Kč. Ke změně došlo v polovině roku 2023, kdy byla založena společnost EFI Hotels & Properties, a.s.

<i>Vybrané auditované nekonsolidované finanční údaje o společnosti e-Finance, a.s.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	39 526	37 544
Finanční výnosy	17 780	10 981
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	36 539	37 840
Finanční náklady	29 681	31 709
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	26 959	20 521
Hospodářský výsledek	-8 914	-21 024
Aktiva	603 896	1 092 759
- z toho aktiva krátkodobá	126 637	59 543
- z toho aktiva dlouhodobá	477 259	1 033 216
Vlastní kapitál	15 427	560 917
Základní kapitál	20 730	20 730
Cizí zdroje	575 187	523 814

e-Finance Reality, s.r.o.

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

Významné změny v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly. Byl zakoupen RD v Jeseníku, na který byla společnosti poskytnuta finanční výpomoc ve výši 5 mil. Kč od dceřiné spol. e-Finance CZ, a.s. Byly splaceny závazky z obchodních vztahů a celková zadluženost vzrostla o 11,1 mil. Kč. Žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

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

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

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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	22	10 802
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	866	11 523
Finanční náklady	2 439	2 421
Aktiva	18 070	8 173
Dlouhodobý majetek	98	542
Dlouhodobé pohledávky	41	0
Zásoby	17 284	7 278
Krátkodobé pohledávky	277	277
Peněžní prostředky	348	57
Časové rozlišení	22	19
Vlastní kapitál	-24 558	-27 700
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	42 378	35 743
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-21 376	-24 659
Hospodářský výsledek po zdanění	-3 283	-3 142

e-Finance Developer, s.r.o.

Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, a provozuje restauraci a kavárnu "EFI Hostinec" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. října 1903/23, Brno. Společnost se dále věnuje také projekční a inženýrské činnosti pro výstavbu s tím, že tato činnost je využívána společnostmi v rámci skupiny.

Cizí zdroje společnosti e-Finance Developer, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od společnosti e-Finance, a.s. (46 487 tis. Kč) a krátkodobými závazky (10 145 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou běžné pohledávky z obchodních vztahů. e-Finance Developer provádí stavební projekci pro projekty společností ve skupině. Většina projektové dokumentace je v pokročilých stádiích rozpracování a ve většině případů již z hlediska vstupních nákladů

uhrazená (mzdy, dodávky třetích stran). Na straně výnosů není z velké části 40,6 mil. vyfakturovaná cena za díla z důvodu stavebního nedokončení projektů, popřípadě změn staveb před dokončením a čekáním na vydání stavebních povolení.

Významné změny v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly. Byla snížena celková zadluženost firmy o 9 mil. Kč – splacení finanční výpomoci od společnost e-Finance, a.s. Žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	35 932	25 151
Finanční výnosy	0	29
Provozní náklady	32 456	23 976
Finanční náklady	3 257	3 057
Hospodářský výsledek po zdanění	218	-1 935
Aktiva	25 634	25 965
Dlouhodobý majetek	347	244
Zásoby	3 916	4 396
Krátkodobé pohledávky	20 082	20 175
Peněžní prostředky	884	797
Časové rozlišení	280	327
Vlastní kapitál	-29 057	-30 992
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	54 091	56 632
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-29 475	-29 257
Hospodářský výsledek běžného období	218	-1 935

Czech Property Fund, s.r.o.

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje. Hlavní činností společnosti je poskytování stavební činnosti v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku.

Cizí zdroje společnosti Czech Property Fund, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od Emitenta (36 371 tis. Kč) a krátkodobými závazky (37 196 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou především pohledávky z obchodních vztahů (65 243 tis. Kč), daňové pohledávky vůči státu a poskytnuté zálohy. V roce 2024 probíhaly stavební práce – výstavba RD Bílovice, rekonstrukční práce zámek Račice, výstavba obchodních prostor Jihlava. Celková zadluženost vzrostla o 8,1 mil. Kč – finanční výpomoc od dceřiné společnost e-Finance CZ,

a.s. k dokončení výše uvedených stavebních projektů. Došlo k obnově vozového parku – byl poskytnut úvěr ve výši 5,7 mil. Kč.

Výše úvěru od e-Finance, a.s. je ve výši 2,7 mil. Kč, od e-Finance CZ, a.s. ve výši 41,8 mil. Kč a od společnosti ESSOX s.r.o. ve výši 5,7 mil. Kč.

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

Společnost je vlastníkem pozemků, inženýrských sítí a komunikace v obci Tučapy. Část pozemků je stavebních. Na jednom z pozemků je povolena výstavba RD. U zbytku pozemků se pracuje na jejich přeměně na stavební pozemky. Ve stádiu plánování rovněž výstavba FVE.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti Czech Property Fund, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	89 850	89 542
Finanční výnosy	710	571
Provozní náklady	86 250	84 405
Finanční náklady	3 500	3 819
Aktiva	127 421	107 419
Dlouhodobý majetek	1 817	7 122
Zásoby	20 455	13 143
Pohledávky	102 607	86 395
Peněžní prostředky	2 210	602
Časové rozlišení	332	157
Vlastní kapitál	32 136	33 661
Základní kapitál	20 200	20 200
Cizí zdroje	95 005	73 567
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	54	-67
Hospodářský výsledek po zdanění	-121	1 525

eFi Palace, s.r.o.

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

Společnost v roce 2024 provedla rozsáhlou modernizaci všech pokojů v budově A: oprava stěn, výměna postelí za nové a instalace klimatizace. Dále probíhají přípravné projekční a stavební práce k výstavbě hotelu B56 na sousedícím pozemku. Z tohoto důvodu se zvýšila zadluženost vůči dceřiné společnosti e-Finance CZ, a.s. o 21,1 mil. Kč. Závazky z obchodních vztahů se snížily o 8,4 mil. Kč. Výše úvěrů od e-Finance CZ, a.s. je 38,4 mil. Kč, od Trinity Bank ve výši 55,9 mil. Kč a 87,2 mil. Kč a od ESSOX s.r.o. ve výši 1,2 mil. Kč.

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

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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	42 948	44 029
Finanční výnosy	4	64
Provozní náklady	30 639	30 757
Finanční náklady	9 754	12 741
Aktiva	230 940	225 251
Cizí zdroje	190 067	184 231
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance CZ, a.s.	13 140	22 940
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	25 780	14 069
- z toho úvěr	151 147	147 222
Vlastní kapitál	39 937	40 532
Základní kapitál	47 200	47 200
Hospodářský výsledek minulý	-9 822	-7 263
Hospodářský výsledek po zdanění	2 559	595

e-Finance EU, a.s.

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

Společnost provádí nadstavbu hotelu, na kterou byla poskytnut úvěr od dceřiné spol. e-Finance CZ, a.s. ve výši 23 mil. Kč. Společnost splácí úvěr poskytnutý od Trinity Bank (v roce 2024 bylo splaceno 6 mil. Kč). Zadluženost společnosti vzrostla o úvěr, ale byly uhrazeny závazky z obchodních vztahů a celková zadluženost tak nevzrostla.

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

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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance EU, a.s.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	34 340	32 614
Finanční výnosy	135	249
Provozní náklady	31 018	24 611
Finanční náklady	7 376	10 040
Hospodářský výsledek po zdanění	-3 919	-1 788
Aktiva	359 685	357 654
Vlastní kapitál	200 652	198 863
Cizí zdroje	157 698	158 352
Základní kapitál	22 000	22 000

eFi Palace Resort, s.r.o.

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

Významné změny v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly a žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

Nemovitosti společnosti eFi Palace Resort:

Pozemky pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace. Multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně, Zábrdovice, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupodlažní nástavbu nad stávajícím hotelem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydáno v březnu 2018 a stavební povolení z jara 2019. Přístavba, která bude napojena na existující strukturu hotelu, poskytne prostor pro kongresové a wellness zařízení a dlouhodobé pronájmy bytů. Komplex nabídne třípodlažní kryté parkování, hotelové lobby, kanceláře, byty a 52 ubytovacích jednotek v podlažích 3 až 7, s vrcholnými patry obsahujícími byty a konferenční prostory. V současnosti se pracuje na projektové přípravě změny stavby před dokončením, která by měla být povolena do poloviny roku 2025. V roce 2026 je plánováno provedení zemních prací a základové desky. V letech 2026 až 2029 bude prováděna hrubá stavba od 2.PP až do 8.NP stavby. V roce 2030 budou

probíhat práce na interiéru stavby s tím, že stavba by měla být dokončena a předána do konce roku 2030.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	138
Finanční náklady	966	1 162
Hospodářský výsledek po zdanění	-771	-1 080
Aktiva	8 466	8 509
Vlastní kapitál	-3 674	-4 754
Cizí zdroje	12 140	13 263

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

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Ke dni 22. 4. 2020 byla společnost přejmenována na e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

V roce 2024 došlo k prodeji čtyř apartmánů, čímž se snížila zadluženost – závazky z obchodních vztahů byly sníženy o 5,8 mil. Kč, a výše úvěru od dceřiné společnosti e-Finance CZ a.s. byla snížena o 4,4 mil. Kč.

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

Aktuálně vlastní a spravuje rekreační areál na Jesenicku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Lipová-Lázně, katastrální území Horní Lipová, zapsaného na LV č. 621 vedeném katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník. V současnosti provozovaný objekt č.p. 265 má k dispozici 11 ubytovacích jednotek, které slouží ke krátkodobému i dlouhodobějšímu ubytování.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	2 592	2 782
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	2 427	2 310
Finanční náklady	1 710	1 774
Hospodářský výsledek po zdanění	-1 545	-1 301
Aktiva	29 475	32 097
Vlastní kapitál	4 371	3 070
Cizí zdroje	25 039	28 841

e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Společnost byla založena za účelem správy vlastního majetku.

Byla dokončena rekonstrukce podzámčí a předzámčí a tyto budovy byly zařazeny do hmotného majetku. Rekonstrukce byla financována úvěrem od dceřiné spol. e-Finance CZ, a.s. (za rok 2024 bylo poskytnuto dalších 48 mil. Kč).

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

Společnost vlastní a spravuje zámecký areál na Vyškovsku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Račice – Pístovice, katastrální území Račice, zapsaného na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Vyškov.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.</i>		
Popis	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Provozní výnosy	2 775	3 910
Finanční výnosy	0	35
Provozní náklady	5 273	5 315
Finanční náklady	70	183
Hospodářský výsledek po zdanění	-2 568	-1 553
Aktiva	178 574	258 024
Vlastní kapitál	-12 516	-14 069
Cizí zdroje	190 719	271 971

eFi Břeclav, s.r.o.

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

Společnost získala povolení a připravuje výstavbu dvou BD Charvátská (Nová Ves, Břeclav), náklady jsou vykázány na nedokončeném dlouhodobém hmotném majetku, zatím ve výši 12,1 mil. Kč. Výdaje jsou financovány z úvěrů od dceřiné spol. e-Finance CZ, a.s., celková zadluženost tím v roce 2024 vzrostla o 7 mil. Kč. V prosinci 2024 bylo rozhodnuto valnou hromadou o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál mateřskou společností e-Finance, a.s. ve výši 10 mil. Kč.

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

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

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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti eFi Břeclav, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	0	5 363
Finanční výnosy	0	0

Provozní náklady	86	5 948
Finanční náklady	0	513
Hospodářský výsledek po zdanění	-86	-1 098
Aktiva	13 413	17 822
Vlastní kapitál	-454	-1 552
Cizí zdroje	13 867	19 346

EFI Hostinec, s.r.o.

Společnost ke dni vyhotovení tohoto prospektu neprovádí žádnou činnost.

Významné změny v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly a žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-2
Aktiva	1	0
Vlastní kapitál	-11	-13
Cizí zdroje	12	13

EFI Byty, s.r.o.

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

Společník e-Finance, a.s. na základě schválení valnou hromadou provedl v květnu 2024 vklad mimo základní kapitál ve výši 25,6 mil. Kč. Během roku 2024 došlo ke splacení úvěru ve výši 24 mil. od dceřiné spol. e-Finance CZ. Byl dočerpán úvěr do výše 34,8 mil. Kč. Splacením úvěru a krátkodobých obchodních závazků došlo k celkovému snížení zadluženosti o 22,7 mil. Kč.

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

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

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Byty, s.r.o.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	2 602	2 945

Finanční výnosy	1	3
Provozní náklady	2 907	2 142
Finanční náklady	1	5 124
Hospodářský výsledek po zdanění	-305	-4 318
Aktiva	56 024	55 081
Vlastní kapitál	870	-3 448
Cizí zdroje	55 108	58 376

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost se v současnosti věnuje provozu multifunkční komerční objekt v obci Jihlava. Společnost provedla opravu obchodní pasáže v 1. NP v EFI Obchodní Galerii, rekonstruuje kancelářské prostory a plánuje dostavbu garáží a nadstavbu bytů. Touto investicí dochází k postupnému navyšování tržeb z pronájmu těchto obchodních prostor, což se projevilo již v prosinci 2024. Opravou obchodních prostor došlo k navýšení úvěru o 15,5 mil. Kč, a tím vzrostla celková zadluženost.

Nemovitosti společnosti e-Finance Jihlava a.s.:

Multifunkční budova EFI Obchodní galerie se nachází v centrální lokalitě na Žižkově ulici v Jihlavě, zapsané na LV č. 5245 vedeném katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava. V prvním a druhém nadzemním podlaží se nachází obchodní galerie s 22 obchodními jednotkami. Třetí a čtvrté podlaží nabízí kancelářské prostory a byty, zatímco v suterénu jsou garáže a sklady. Komerční pětipodlažní budova s výtahem prošla zásadní rekonstrukcí a je v současné době z 85 % pronajata.

<i>Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Jihlava a.s.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	6 763	8 030
Finanční výnosy	1	1
Provozní náklady	2 845	2 193
Finanční náklady	4 356	5 568
Hospodářský výsledek po zdanění	-437	270
Aktiva	75 992	100 880
Vlastní kapitál	22 607	22 877
Cizí zdroje	53 269	77 967

e-Finance CZ, a.s.

Mezi hlavní činnosti společnosti e-Finance CZ, a.s. patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností ve Skupině působícími v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Společnost nevlastní žádné nemovitosti.

Významné změny kromě emisí dluhopisů popsaných v kapitole 3.1(a) v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly a žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

<i>Vybrané auditované nekonsolidované finanční údaje o společnosti e-Finance CZ, a.s.</i>		
Popis	k 31. 12. 2022	k 31. 12. 2023
Provozní výnosy	7	278
Finanční výnosy	16 241	42 438
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	4 138	7 915
Finanční náklady	11 810	34 680
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	11 803	34 666
Hospodářský výsledek	243	100
Aktiva	333 007	594 584
- z toho aktiva krátkodobá	4 328	70 354
- z toho aktiva dlouhodobá	328 679	524 230
Vlastní kapitál	2 406	2 506
Základní kapitál	2 000	2 000
Cizí zdroje	321 476	565 041

Finanční údaje Emitenta jsou dostupné v čl. 8.1.

Ovládající osobu Emitenta (e-Finance, a.s.) ovládá pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno. Radek Jakubec vlastní 89 % akcií společnosti e-Finance, a.s., tento podíl odpovídá i podílu na hlasovacích právech.

(b) Hlavní trhy

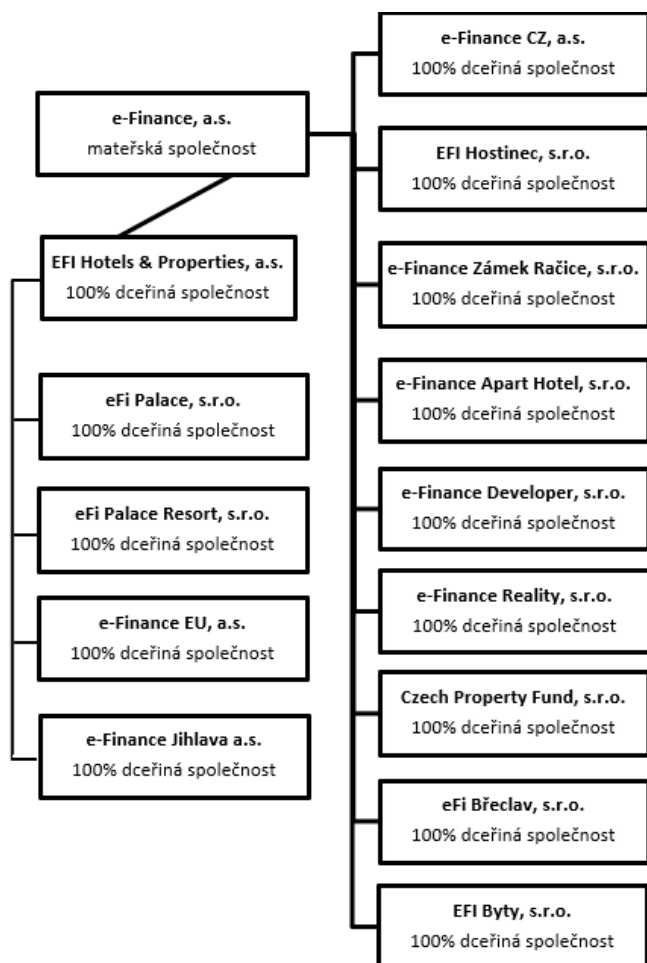
Prostřednictvím poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, Emitent působí a bude působit zejména v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

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. 3.4 „Údaje o trendech“, tohoto Prospektu.

3.3 Organizační struktura Skupiny

(a) Skupina



(b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Emitent může poskytovat zápůjčky či jiné financování společnostem ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a proto může být závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostat svým případným dluhům bude významně ovlivněna schopností společností ve Skupině dostat svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na společnostech ve Skupině a jejich hospodářských výsledcích.

3.4 Popis významných investic Emitenta

(a) Významné investice od konce období, na něž se vztahují historické finanční údaje

Od 31. 12. 2023 k žádným významným investicím Emitenta nedošlo.

(b) Podstatné probíhající investice

V rámci Skupiny probíhají následující investice (financované v rámci Skupiny; podrobnosti jsou uvedené v čl. 3.2(a):

Společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a e-Finance Apart Hotel, s.r.o., provádí rekonstrukci objektů Zámek Račice a Horské středisko Lipová včetně renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře a pořízení movitých věcí.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. provádí dostavbu garáží a nadstavbu bytů na EFI SPA Galerii.

Společnost eFi Palace, s.r.o., realizuje výstavbu bytů, garážových stání, kongresového sálu a kanceláří. Jedná se o společný projekt se společností eFi Palace Resort, s.r.o., kdy část přístavby bude umístěna na pozemcích této společnosti.

3.5 Analýza vývoje Emitenta

Vzhledem ke krátké historii Emitenta zatím není možné vyhotovit analýzu vývoje, výsledků jeho činnosti a jeho situace. Emitent neprovádí vzhledem k povaze svých obchodních aktivit žádnou činnost v oblasti vývoje nebo výzkumu ani nemá stanoveny klíčové ukazatele výkonnosti, které se vztahují k jeho podnikatelské činnosti.

3.6 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 Prospektu.

Skupina zaznamenala od konce posledního finančního roku následující trendy:

Udržitelnost při developmentu

V posledním období se Skupina zaměřila na rostoucí důraz na udržitelnost a energetickou efektivitu ve výstavbě a modernizaci svých nemovitostí. Tento trend je patrný zejména u projektů, jako je multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně nebo eFi SPA Hotel na náměstí 28. října, kde byly implementovány ekologické stavební materiály a chytré technologie umožňující optimalizaci energetických nákladů. Skupina také investuje do obnovitelných zdrojů energie, například prostřednictvím solárních panelů a rekuperačních systémů, a v neposlední řadě se rozhodla i inovovat svůj vozový park směrem k elektromobilitě.

Zájem o flexibilní pronájmy

V oblasti prodeje a obsazenosti nemovitostí se projevil vzrůstající zájem o flexibilní pronájmy kancelářských prostor, což je patrné zejména u administrativních budov v Brně a Jihlavě. Hotelové ubytování v rámci eFi Palace Hotelu zaznamenalo zvýšenou poptávku v důsledku změn v pracovním modelu a rostoucího segmentu digitálních nomádů. Maloobchodní prostory, jako je Obchodní Galerie v Jihlavě, se těší stabilní obsazenosti, což odráží rostoucí poptávku po komerčních prostorech v hustě osídlených oblastech.

Rostoucí náklady i obsazenost

Z hlediska nákladů Skupina čelí rostoucím provozním výdajům v důsledku inflačních tlaků, zejména v oblasti energií a stavebních materiálů. Reakcí na tuto situaci je optimalizace smluv s dodavateli a využívání dlouhodobých fixací cen energií. Významnou úsporu nákladů přináší i větší zapojení vlastních provozních týmů do správy a rekonstrukcí nemovitostí.

V segmentu prodejních cen a tržního vývoje došlo k růstu průměrných denních cen ubytování v eFi Palace Hotelu a eFi SPA Hotelu, přičemž obsazenost těchto zařízení se postupně stabilizuje. V oblasti rezidenčních pronájmů, jako jsou bytové jednotky v multifunkčním areálu Palace, došlo k nárůstu tržních cen, což potvrzuje silnou poptávku po dlouhodobém bydlení. Podobný trend lze pozorovat i v segmentu kancelářských a obchodních prostor, kde dlouhodobí nájemci zajišťují stabilitu příjmů Skupiny.

Skupina pokračuje v diverzifikaci svého portfolia a strategických akvizicích nemovitostí s vysokým investičním potenciálem. Například plánovaná třetí etapa projektu eFi Palace Hotel zahrnuje rozšíření o nové ubytovací jednotky, kanceláře a garážová stání, což přispěje k optimalizaci obsazenosti a stabilnímu cash flow. Obdobně je v Jihlavě připravována rekonstrukce Obchodní Galerie a výstavba garážových stání v suterénu objektu. SPA Hotel pak nabízí vysoký

standard ubytování ve spojení s restaurací, pivovarem a kvalitními wellness službami, který umožňuje cílit na prémiovou klientelu.

Celkově Skupina aktivně reaguje na aktuální tržní trendy a využívá moderní technologie pro efektivní správu svých aktiv. Díky kombinaci vlastního hotelového provozu, dlouhodobých pronájmů a strategických investic se jí daří zajišťovat dlouhodobě svůj cíl v podobě udržitelného růstu.

3.7 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

4. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Akcií by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem. Informace, které Emitent v této kap. předkládá případným zájemcům o koupi Akcií, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu by měly být každým zájemcem o koupi Akcií předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Nákup, držba a případný další prodej Akcií 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, neomezuje jakákoli práva nebo závazky a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemce o koupi Akcií by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Akcií 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.

4.1 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 – míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká

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 nepřímou čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

Dceřiné společnosti a Emitent nemají k datu vyhotovení Prospektu vůči sobě žádné zápůjčky či úvěry. Dceřiné společnosti mají však dluh vůči společnosti e-Finance CZ, a.s., a to ve výši zhruba 80 mil. Kč. Dále Dceřiné společnosti evidují dluh vůči bankám ve výši zhruba 300 mil. Kč. Tyto dluhy mají nepřímý vliv na hospodářské poměry Emitenta, když jejich splácení Dceřinými společnostmi přímo ovlivňuje hospodářské výsledky Emitenta, a tudíž i hodnotu Akcií.

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31. 12. 2023:

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2023	Účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2023
e-Finance, a.s.	560 917 tis. Kč	-21 024 Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	-27 700 tis. Kč	-3 142 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	33 661 tis. Kč	1 525 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-30 992 tis. Kč	-1 935 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	40 532 tis. Kč	595 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	198 863 tis. Kč	-1 788 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-4 754 tis. Kč	-1 080 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 070 tis. Kč	- 1 301 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-14 069 tis. Kč	-1 553 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-1 552 tis. Kč	-1 098 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 506 tis. Kč	100 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-13 tis. Kč	-2 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	22 887 tis. Kč	270 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	-3 448 tis. Kč	- 4 318 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 506 tis. Kč	-100 tis. Kč

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31. 12. 2023:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31. 12. 2023	Krátkodobá aktiva k 31. 12. 2023	Cizí zdroje k 31. 12. 2023
e-Finance, a.s.	122 854 tis. Kč	59 543 tis. Kč	523 814 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	2 281 tis. Kč	7 631 tis. Kč	35 743 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	37 196 tis. Kč	87 656 tis. Kč	73 567 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	10 145 tis. Kč	25 695 tis. Kč	56 632 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	17 873 tis. Kč	5 152 tis. Kč	184 231 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	23 456 tis. Kč	12 312 tis. Kč	158 352 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	145 tis. Kč	124 tis. Kč	13 263 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	12 368 tis. Kč	1 273 tis. Kč	28 841 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	41 396 tis. Kč	2 420 tis. Kč	271 971 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	1 534 tis. Kč	1 449 tis. Kč	58 376 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	4 991 tis. Kč	3 235 tis. Kč	19 346 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	270 641 tis. Kč	70 354 tis. Kč	565 041 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	9 437 tis. Kč	1 161 tis. Kč	77 967 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	0 tis. Kč	0 tis. Kč	13 tis. Kč
EFI Hotels & Properties, a.s.	146 tis. Kč	1 tis. Kč	146 tis. Kč

Výše předběžných krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31. 12. 2024:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31. 12. 2024	Krátkodobá aktiva k 31. 12. 2024	Cizí zdroje k 31. 12. 2024	Vlastní kapitál k 31. 12. 2024	Výsledek hospodaření k 31. 12. 2024
e-Finance, a.s.	140 720 tis. Kč	22 789 tis. Kč	520 734 tis. Kč	530 758 tis. Kč	-30 160 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	23 tis. Kč	7 624 tis. Kč	44 633 tis. Kč	-31 290 tis. Kč	-3 590 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	14 523 tis. Kč	74 718 tis. Kč	64 740 tis. Kč	40 396 tis. Kč	8 135 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	3 946 tis. Kč	12 932 tis. Kč	41 155 tis. Kč	-28 339 tis. Kč	2 653 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	7 515 tis. Kč	5 978 tis. Kč	195 869 tis. Kč	39 227 tis. Kč	-1 305 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	2 716 tis. Kč	7 653 tis. Kč	153 992 tis. Kč	193 145 tis. Kč	-7 691 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	170 tis. Kč	47 tis. Kč	14 474 tis. Kč	-6 234 tis. Kč	-1 480 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	1 202 tis. Kč	698 tis. Kč	13 313 tis. Kč	10 081 tis. Kč	7 012 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	45 251 tis. Kč	1 629 tis. Kč	353 003 tis. Kč	-16 730 tis. Kč	-2 662 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	564 tis. Kč	2 153 tis. Kč	35 364 tis. Kč	19 619 tis. Kč	-2 532 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	517 tis. Kč	10 843 tis. Kč	26 389 tis. Kč	6 755 tis. Kč	-1 693 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	526 908 tis. Kč	165 356 tis. Kč	959 108 tis. Kč	2 585 tis. Kč	78 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	9 791 tis. Kč	1 196 tis. Kč	91 953 tis. Kč	24 683 tis. Kč	1 806 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	0 tis. Kč	0 tis. Kč	0 tis. Kč	35 tis. Kč	-2 tis. Kč
EFI Hotels & Properties, a.s.	41 tis. Kč	319 tis. Kč	1 389 tis. Kč	829 340 tis. Kč	-916 tis. Kč

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 3.2(a) „Přehled podnikání“ kap. 3.3(a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Prospektu.

- (b) Riziko závislosti na vývoji realitního trhu v ČR – míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Prospektu vykazuje mírné zvýšení v poptávce po nemovitostech. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2022 průměrnou obsazenost 75,4 % a v roce 2023 67,9 % V roce 2024 vykazovala obsazenost 66,4 %.

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

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. provozuje multifunkční areál eFi Palace Hotel v Brně, Zábřdovice.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. se věnuje provozu a pronájmu multifunkční budovy EFI Obchodní galerie na Žižkově ulici v Jihlavě.

Tržby společností eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o a e-Finance Jihlava a.s. za služby za roky 2022, 2023 a 2024:

Společnost	Tržby za služby za rok 2022	Tržby za služby za rok 2023	Tržby za služby za rok 2024
eFi Palace, s.r.o.	41 872 tis. Kč	43 981 tis. Kč	41 502 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	240 tis. Kč	240 tis. Kč	240 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	33 224 tis. Kč	32 614 tis. Kč	32 765 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	6 763 tis. Kč	8 030 tis. Kč	8 495 tis. Kč

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31. 12. 2023 viz kapitola 5.1(a).

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31. 12. 2023 viz kapitola 5.1(a).

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 3.2(a) „Přehled podnikání“ kap. 3.3(a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Prospektu.

(c) Riziko společnosti s krátkou historií – míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 27. 6. 2023. Potenciální návratnost investice do Akcií tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky; k dispozici jsou k datu Prospektu pouze finanční údaje Emitenta za část roku od data vzniku emitenta do konce roku 2023. 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 závazky. 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.

(d) Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství – míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední

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.

Tržby Dceřiných společností za služby za roky 2022, 2023 a 2024 viz tabulka v kap. 4.1(b).

(e) Riziko nezískání veřejnoprávních povolení – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

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 – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

- (g) Riziko realizace zajištění financování – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

Emitent nevylučuje, že v budoucnu budou spolufinancovat development projektů ve Skupině Emitenta další subjekty, např. banka, které nejsou k datu vyhotovení 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, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

- (h) Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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.

- (i) Riziko konkurence – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

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 dceřiných společností za služby za roky 2022, 2023 a 2024 viz tabulka v kap. 4.1(b).

- (j) Riziko ztráty klíčových osob – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

- (k) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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.

- (l) Riziko související s umístěním nemovitosti – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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, což může mít vliv na hodnotu Akcií.

- (m) Riziko pohybu cen nemovitostí – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po nemovitostech. Společnosti v rámci Skupiny i v době platných omezení realizovaly prodeje vlastních nemovitostí, a to za ceny před propuknutím pandemie, a tyto prodeje jsou dále realizovány i v době vydání tohoto Prospektu. Nelze předpokládat, že by s ohledem na cenu stavebních pozemků, stavebního materiálu, cenu práce a náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí.

- (n) Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

Riziko spočívá v možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a akcionáře a vlastníků Akcií v případě, kdy Emitent poskytne finanční prostředky projektovým společnostem a/nebo dalším společnostem ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti a možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta a vlastníků Akcií. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů.

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, považuje ovšem toto riziko za malé.

4.2 Popis významných rizik specifických pro Akcie

Pro Akcie jsou specifická níže uvedená významná rizika:

- (a) Riziko investování do akcií – míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká

Investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Akcií. Investor může investicí do Akcií rovněž přijít o celou investovanou částku.

- (b) Tržní riziko – míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká

Existuje riziko poklesu tržní ceny Akcií v důsledku jejich volatility. Při poklesu tržní ceny Akcií může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu tržní ceny.

- (c) Riziko likvidity – míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká

Emitent neplánuje požádat o přijetí části Akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému. Tím a ani jiným způsobem není zajišťována likvidita Akcií a na případném nelikvidním sekundárním trhu nemusí být vlastníci Akcií schopni kdykoliv prodat Akcie za adekvátní tržní cenu.

- (d) Dividendové riziko – míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední

Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že výnos z Akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Emitenta. Potenciální investor nebude realizovat dividendu, dokud o ní nerozhodne valná hromada Emitenta v souladu se stanovami Emitenta (o výplatě podílu na zisku ve formě dividendy rozhoduje valná hromada nadpoloviční většinou všech akcionářů). Záměr jediného akcionáře je zachovat si majoritní podíl (minimálně 51 %) v rámci Emitenta i po Veřejné nabídce.

- (e) Riziko závislosti na dalších společnostech – míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední

Ačkoli investor investuje do Akcií, je fakticky vystaven nejen výsledkům hospodaření Emitenta, ale i společnostmi ovládanými ovládající osobou Emitenta vzhledem k tomu, že Emitent hodlá těmito společnostmi poskytovat finanční prostředky. Hospodaření těchto společností je navíc dlouhodobě ztrátové a jejich vlastní kapitál většinou záporný (viz údaje v části 3.2 Prospektu).

- (f) Riziko odvolání nebo pozastavení nabídky Akcií – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

Nabídku Akcií může Emitent odvolat nebo pozastavit až do dne vypořádání nabídky Akcií zejména z důvodu náhlé a podstatné nepříznivé změny ekonomické nebo politické situace v České republice; podstatné nepříznivé změny podnikání a/nebo ekonomické situace Společnosti, nedostatečné poptávky po Akciích nebo z jakéhokoli jiného důvodu na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta. Investor by měl počítat s možností, že jeho investice vůbec nebude realizována nebo že může dojít k odložení začátku Veřejné nabídky.

- (g) Riziko změny ovládající osoby Emitenta – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

V případě realizace zástavního práva k některým akciím Emitenta vlastněných jediným a do budoucna hlavním akcionářem může dojít v kombinaci s Veřejnou nabídkou ke snížení jeho podílu pod úroveň 50 % a ztrátě možnosti ovládat Emitenta. Emitent takový scénář nepovažuje za pravděpodobný, protože cílem jediného akcionáře je jednoznačně zachovat majoritní podíl v rámci Emitenta a zůstat ovládající osobou.

(h) Kurzové riziko – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

Investor, jehož primární měnou není česká koruna, nese riziko znehodnocení své investice v případě negativního vývoje směnného kurzu. V případě, že kurz české koruny vůči domácí měně investora poklesne, může investor v důsledku kurzových změn a převodu výnosů z Akcií do své domácí měny přijít o část své investice.

(i) Riziko zředění základního kapitálu – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že jakýmkoli dodatečným zvýšením základního kapitálu Emitenta (kde zároveň akcionář neupíše příslušnou část Nových akcií) se jeho podíl na Emitentovi relativně sníží.

(j) Daňové riziko – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

Potenciální kupující či prodávající Akcií by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které se na ně v dané situaci aplikují. Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob jsou příjmy (výnosy) z prodeje akcií podle příslušných ustanovení zákona o dani z příjmů. Režim zdanění příjmů nebo zisků jednotlivých investorů/akcionářů závisí na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého investora/akcionáře shodné.

V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou akcie. Potenciální investoři by měli jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

5. PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Údaje o cenných papírech, které mají být nabízeny

<i>Druh, třída cenných papírů včetně ISIN</i>	Kmenové akcie ISIN: CZ0009013108 a ISIN: CZ0009013843
<i>Právní předpisy, podle kterých byly cenné papíry vytvořeny</i>	Akcie byly vydány v souladu se zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“), a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích („ZOK“)
<i>Forma cenného papíru</i>	Akcie na jméno
<i>Podoba cenného papíru</i>	Akcie jsou zaknihované (ISIN: CZ0009013108, vedené u Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s.) i listinné (ISIN: CZ0009013843).
<i>Měna</i>	Kč
<i>Práva spojená s Akciemi</i>	<i>Právo na podíl na zisku</i> Akcionář má právo na podíl na zisku Emitenta, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných Akcií k výši základního kapitálu Emitenta. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě dividendy. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců od schválení účetní závěrky. Nárok na výplatu dividendy se promlčuje ve prospěch Emitenta v obecné promlčecí době dle ustanovení občanského zákoníku (3 roky). Neexistují žádná omezení spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele Akcií – nerezidenty. Emitent nevydal žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů. <i>Hlasovací práva akcionářů</i> Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávrhy. Na valné hromadě připadá na každou Akcii jeden (1) hlas. <i>Předkupní právo</i> V případě zvýšení základního kapitálu Emitenta peněžitými vklady mají stávající akcionáři přednostní právo na úpis nových akcií ve smyslu ZOK. <i>Právo na podíl na případném likvidačním zůstatku</i> Po zrušení Emitenta s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku.

	<i>Ustanovení o zpětném odkupu</i> Neexistují žádná práva a povinnosti ke zpětnému odkupu Akcií. <i>Ustanovení o přeměnách</i> V případě Emitenta není relevantní.
<i>Očekávané datum vydání nabízených akcií</i>	Jediný akcionář v působnosti valné hromady Společnosti pověřil dne 2. 4. 2025 správní radu Společnosti, aby rozhodla o zvýšení základního kapitálu upsáním nových kmenových akcií Společnosti o jmenovité hodnotě 1000,- Kč (jeden tisíc korun českých) každé na základě veřejné nabídky, a to v rozsahu až do 415 205 kusů. Důvodem zvýšení základního kapitálu je Primární úpis. Celková částka schváleného základního kapitálu Společnosti je tak až 1 245 615 000,- Kč (jedna miliarda dvě stě čtyřicet pět milionů šest set patnáct tisíc korun českých). Nové akcie v rámci Primárního úpisu mohou být vydány po zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku Společnosti. Společnost očekává, že Nové akcie nabízené v rámci Primárního úpisu budou vydány bezprostředně po konci nabídky při Primárním úpisu. Jediný akcionář Emitenta se vzdal svého přednostního práva upsat část Nových akcií na zvýšení základního kapitálu. Současné akcie již existují a budou nabízeny stávajícím akcionářem Emitenta jako Nabízejícím.
<i>Omezení převoditelnosti akcií</i>	Akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.
<i>Daň z příjmů z akcií v České republice</i>	Daňové právní předpisy členského státu EU investora a daňové předpisy České republiky (daňové sídlo Emitenta) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Akcií. Společnost přebírá odpovědnost za srážku daně provedenou u zdroje.
<i>Povinné nabídky převzetí, pravidla pro převzetí cenných papírů hlavním akcionářem (squeeze-out) a povinné odkoupení (sell-out) cenných papírů</i>	Nucený přechod Akcií (<i>squeeze-out</i>) je upraven v § 375 a násl. ZOK. Hlavní akcionář vlastníci Akcie, (i) jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí alespoň 90 % základního kapitálu Emitenta (na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy), nebo (ii) s nimiž je spojeno alespoň 90% podíl na hlasovacích právech v Emitentovi, může požadovat, aby představenstvo svolalo valnou hromadu Emitenta a předložilo jí k rozhodnutí návrh na přechod všech ostatních akcií na hlavního akcionáře. Ostatní akcionáři mají při přechodu svých akcií na hlavního akcionáře právo na přiměřené protiplnění v penězích, jehož výši určí valná hromada Emitenta – přiměřenost protiplnění dokládá hlavní akcionář valné hromadě znaleckým posudkem. Právo odkupu (<i>sell-out</i>) je upraveno v § 395 ZOK. Vlastníci Akcií, vůči kterým má hlavní akcionář právo uplatnit postup pro

	nucený přechod Akcií, mohou požadovat, aby jejich akcie hlavní akcionář odkoupil postupem podle ustanovení ZOK o povinném veřejném návrhu smlouvy. V posledním finančním roce a v běžném finančním roce nedošlo k žádným veřejným nabídkám převzetí učiněných třetími stranami vůči kapitálu Emitenta.
--	--

6. PODROBNOSTI O NABÍDCE

6.1 Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

(a) Podmínky platné pro nabídku

V rámci Veřejné nabídky bude nabídnuto investorům celkem až 830 410 kusů Akcií v listinné nebo zaknihované podobě dle domluvy investora s Nabízejícím, a to až 415 205 kusů Nových akcií v listinné nebo zaknihované podobě v rámci Primárního úpisu a až 415 205 kusů Současných akcií, z čehož až 166 082 ks v listinné a až 249 123 ks v zaknihované podobě, v rámci Exitu. Vzhledem k tomu, že předmětem Veřejné nabídky nebudou Akcie, na nichž vázne zástavní právo, bude počet nabízených Akcií omezen aktuálním vydaným / zamýšleným / maximálním objemem dluhopisů společnosti e-Finance CZ zajištěných zástavním právem k Akciím. Záměr jediného akcionáře je zároveň zachovat si majoritní podíl (minimálně 50 % + 1 Akcie) v rámci Emitenta i po Veřejné nabídce.

Očekávané čisté výnosy z prodeje Nových akcií v rámci Primárního úpisu použije Emitent ke splacení dluhů z bankovního financování v rámci Skupiny a k rozvoji jejího podnikání (development již vlastněných nemovitostí nebo akvizice komerčních nemovitostí).

Očekávané čisté výnosy z prodeje Současných akcií v rámci Exitu použijí stávající akcionáři z části na splacení svých závazků vůči Společnosti ve výši 80 mil. Kč. Získané zdroje ze splacených pohledávek použije Společnost na posílení pracovního kapitálu. Emitent přímo nezíská výtěžek z Exitu.

Veřejná nabídka proběhne od 30. dubna 2025 („**Počátek nabídky**“) do 30. dubna 2026 12:00 CET („**Konec nabídky**“).

Cenové rozpětí objednávek ve Veřejné nabídce bylo stanoveno na 0,95 a 1,3násobek nominální hodnoty Akcie (pro Primární úpis rozpětí 1 až 1,3násobek a pro Exit rozpětí 0,95 až 1,3násobek), s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku ceny 10 Kč za Akcii (pro vyloučení pochybností jsou možné pouze dané případy: 1000, 1010, 1020 ... za jeden kus Akcie). Kupní cena Akcií bude určena postupem podle čl. 6.4.

Potenciální investoři mohou zadávat objednávky na nákup Akcií nebo Nových akcií u Emitenta. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevlastní žádné vlastní akcie a v rámci Veřejné nabídky nezamýšlí koupit žádné vlastní akcie.

(b) Celkový objem emise / veřejné nabídky

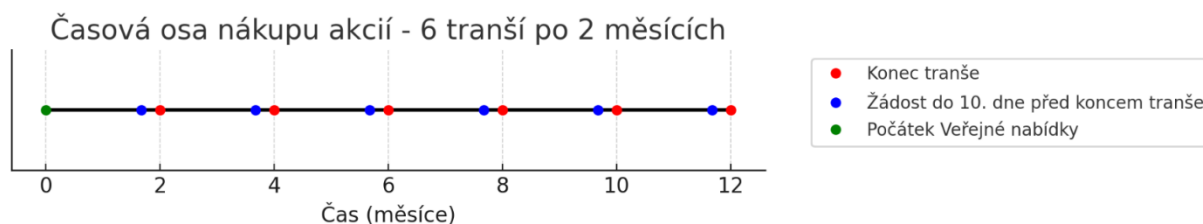
V rámci Primárního úpisu bude v souladu s rozhodnutím Emitenta nabízeno až 415 205 kusů Akcií v celkové kupní ceně až 581 287 000 Kč.

V rámci Exitu bude v souladu s rozhodnutím Nabízejícího nabízeno až 415 205 kusů, z čehož až 166 082 ks v listinné a až 249 123 ks v zaknihované podobě, Akcií v celkové kupní ceně až 581 287 000 Kč.

(c) Lhůta, v níž bude nabídka otevřena, a postup podání žádosti o nákup

Jediný akcionář Emitenta se vzdal svého přednostního práva upsat část Nových akcií na zvýšení základního kapitálu, veřejná nabídka pro uplatnění přednostního práva se tak neuplatní.

Veřejná nabídka je otevřena od Počátku nabídky do Konce nabídky. Závazné žádosti o úpis / nákup Akcií v rámci každé jednotlivé tranše je možné podat pouze elektronicky přes formulář na internetových stránkách Emitenta, a to po dobu Veřejné nabídky vždy do konce 10. dne před koncem nabídky jednotlivé tranše.



Investor vyplní své osobní údaje, po odeslání formuláře se vygeneruje návrh smlouvy o úpisu Akcií, který investor může podepsat elektronicky či případně ručně a odeslat prostřednictvím provozovatele poštovních služeb včetně příloh (doložení totožnosti, výpis z obchodního rejstříku) na adresu Emitenta. V online formuláři na internetových stránkách Emitenta si investor zvolí, zda má zájem o Akcie v listinné nebo zaknihované podobě (v takovém případě je povinen uvést číslo svého majetkového účtu u účastníka CDCP).

(d) Podmínky odvolání nebo pozastavení

Veřejnou nabídku může Emitent odvolat nebo pozastavit nejpozději v poslední den Veřejné nabídky Akcií.

Nabídku může Emitent odvolat zejména z následujících důvodů:

- (i) náhlá a podstatná nepříznivá změna ekonomické nebo politické situace v České republice;
- (ii) podstatná nepříznivá změna podnikání a/nebo ekonomické situace Emitenta; nebo
- (iii) nedostatečná poptávka po Akciích; nebo
- (iv) z jiného důvodu na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta.

Odvolání nebo pozastavení nabídky Akcií oznámí Emitent na internetových stránkách v sekci *Pro investory*.

(e) Možnosti snížení upisovaných částek a způsob náhrady přeplatku

V případě podání objednávek převyšujících skutečný počet Akcií v rámci tranše budou objednávky jednotlivých investorů poměrně kráceny.

(f) Minimální / maximální částka žádosti

Minimální počet požadovaných Akcií činí 100 kusů s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku 50 ks Akcií (např. 150, 200, 250 apod.). Maximální počet je omezen aktuálním celkovým počtem Akcií.

(g) Možnost investorů stáhnout žádost

Objednávku k nákupu Akcií lze stáhnout, dokud není ukončen sběr žádostí, tj. do konce 10. dne před koncem tranše. Po ukončení sběru žádostí podanou objednávku k nákupu Akcií již nelze stáhnout ani odvolat.

(h) Metoda a lhůty pro splacení a doručení nabízených akcií

Investor je povinen uhradit peněžní částku odpovídající kupní ceně jím objednaných Akcií Emitentovi tak, aby mohlo dojít k včasnému a řádnému vypořádání provedené objednávky.

Vztah mezi nabyvateli (investorem) a Emitentem při prodeji Akcií je ve smyslu ustálené judikatury smlouvou – nabyvateli vzniká povinnost uhradit kupní cenu Akcií dle takové smlouvy. Po podpisu smlouvy o úpisu Akcií musí investor do 14 kalendářních dnů uhradit zálohu 10 % z kupní ceny požadovaných Akcií. Doplatek pak musí být ze strany investora proveden nejpozději 7 dní před koncem příslušného upisovacího období tranše, aby se emisní kurs Akcií považoval za zcela splacený. Platby se provedou bezhotovostně bankovním převodem na určený účet Emitenta

nebo Nabízejícího podle toho, zda se jedná o úpis Nových akcií nebo prodej Současných akcií Nabízejícím. Po splacení celé kupní ceny (emisního kursu) Akcií je investorovi vystaveno potvrzení o úplném splacení Akcií, na základě něhož má investor právo na vydání listinných Akcií nebo právo na zápis do evidence zaknihovaných Akcií. Listinné Akcie budou dle domluvy s investorem fyzicky předány v sídle Emitenta, na pobočce v Praze (Budova City Empiria, Na Strži 1702/65, Praha) nebo na pobočce v Jihlavě (Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava), anebo budou zaslány investorovi prostřednictvím kurýrní služby. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že Akcie jsou připraveny k převzetí, sdělena emailem nebo telefonicky. Akcie budou předávány do 30 dnů od dne splacení kupní ceny investorem. U zaknihovaných Akcií zajistí Emitent podání pokynu k zaevidování Akcií na majetkový účet investora v CDCP. Emitent zajistí, že Akcie v zaknihované podobě budou převedeny ve prospěch jednotlivých investorů nejdříve 3. (třetí) pracovní den po uhrazení kupní ceny Akcií.

(i) Popis způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky

Na konci dne, na který připadá konec tranše, se výsledky příslušné části Veřejné nabídky zveřejňují elektronicky na webové stránce <https://www.e-finance.eu/> v sekci „Pro investory“.

(j) Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy

V souladu s § 484 odstavec 1 ZOK má každý akcionář Emitenta vlastníci akcie Emitenta k rozhodnému dni pro konání valné hromady přednostní právo na úpis Nových akcií s tím, že nové akcie upisované s využitím přednostního práva budou upisovány na základě veřejné nabídky. Jediný akcionář Emitenta se nicméně vzdal svého přednostního práva upsat část Nových akcií na zvýšení základního kapitálu.

6.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

(a) Kategorie potenciálních investorů

Akcie mohou být nabízeny všem kategoriím investorů, včetně kvalifikovaných i retailových investorů, tuzemských i zahraničních, při dodržení právních předpisů, které se na takovou nabídku a příslušného investora vztahují. Nabídka není rozdělena na tranše určené kvalifikovaným či retailovým investorům, nebo zaměstnancům Emitenta. Nabízející bude zacházet se všemi investory při přidělování Akcií stejně.

(b) Nákup akcionáři, vedením společnosti nebo nákup nad 5 % nabídky

Na nákupu Akcií se nebudou podílet stávající akcionáři Emitenta ani další členové vedení Emitenta. Společnosti není známo, že by nějaká osoba hodlala v rámci nabídky nakoupit více než 5 % Akcií.

(c) Zveřejnění před přidělováním

Veřejná nabídka bude probíhat v šesti tranších, přičemž každá bude trvat 2 měsíce a maximální počet Akcií pro nabídku v každé tranši je stanoven na 1/6 Akcií. Každé kolo začne zveřejněním příslušných informací, včetně kupní ceny Akcií, na webu Emitenta. Počet prodaných Akcií se řídí výhradně zájmem investorů. Pokud nebude počet Akcií v dané tranši zcela upsán, může dojít k přesunu neupsaných Akcií do následující tranše. Emitent si vyhrazuje právo odstoupit od záměru upsat nebo prodat Akcie, pokud investoři neupíší do 10. dne před koncem trvání tranše alespoň 50 % objemu Akcií nabízených v rámci tranše.

V rámci nabídky nelze využít zpětné pohledávky. Není stanoveno preferenční zacházení s žádnou skupinou investorů. Vícečetná upisování nejsou akceptována.

6.3 Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení

S Akciemi nelze začít obchodovat před tím, než investor obdrží oznámení o přidělené částce. Oznámení o přidělené částce investorovi sdělí Emitent prostřednictvím komunikace na dálku před uzavřením smlouvy o úpisu Akcií.

6.4 Stanovení ceny

(a) Cena a výše nákladů a daní účtovaných na vrub nabyvatele

Investorům nebudou v souvislosti s nabytím Akcií účtovány Emitentem jakékoli poplatky, jiné náklady nebo daně.

Společnost očekává celkové náklady související s Veřejnou nabídkou v maximální výši 40 mil. Kč při realizaci Veřejné nabídky celého objemu Akcií.

(b) Stanovení kupní ceny

Cenové rozpětí objednávek v rámci Veřejné nabídky bylo stanoveno na 950–1300 Kč s tím, že pro Primární úpis se jedná o 1000-1300 Kč a pro Exit 950-1300 Kč.

Kupní cenu Akcií v rámci tranše určí Nabízející nejpozději v den začátku období nabídky příslušné tranše dle vlastního uvážení v rámci podmínek a limitů stanovených v tomto Prospektu. V rámci jedné tranše dojde pouze k Primárnímu úpisu nebo pouze k Exitu, nebude tedy ve stejný moment docházet k prodeji Akcií za dvě různé kupní ceny.

(c) Postup zveřejnění nabídkové ceny

Informace o výši Kupní ceny Akcií budou uveřejněny na webových stránkách <https://www.e-finance.eu/> nejpozději den zahájení příslušné tranše v sekci „Pro investory“. Informace o skutečně upisovaném a prodávaném počtu Akcií budou uveřejněny na webových stránkách <https://www.e-finance.eu/> nejpozději po konci příslušné tranše v sekci „Pro investory“.

6.5 Umístění a upisování

(a) Koordinátor

Úpis Akcií zajišťuje v rámci Primárního úpisu Emitent a v rámci Exitu zajišťuje prodej Akcií Nabízející. Umístěním Akcií nebyl pověřen žádný koordinátor či zprostředkovatel umístění.

(b) Platební a depozitní zástupci

V souvislosti s emisí Akcií nebyl pověřen žádný platební ani depozitní zástupce.

(c) Dohody s třetími stranami o upsání emise

Neexistují žádné dohody mezi Emitentem a třetí osobou o upsání emise Akcií nebo její části bez pevného závazku ani na základě pevného závazku upsání kromě dohod níže uvedených.

6.6 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Akcie nejsou přijaty a nebylo požádáno o jejich přijetí k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému.

(a) Zajištění likvidity v sekundárním obchodování

Žádná osoba se nezavázala jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování s Akciemi se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji Akcií.

(b) Neexistence nadlimitního úpisu a zajišťovací opce

Nadlimitní úpis či zajišťovací opce („*green shoe*“) se neuplatní, a to vzhledem k tomu, že Akcie nejsou přijaty a nebylo požádáno o jejich přijetí k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému.

6.7 Prodávající vlastníci cenných papírů

(a) Název a obchodní adresa osoby nabízejícího cenné papíry k prodeji

Osobou nabízející cenné papíry v rámci Exitu je Nabízející v pozici jediného akcionáře Emitenta.

(b) Počet a třída cenných papírů nabízených každým z prodávajících držitelů

Nabízející nabízí v rámci Exitu až 415 205 kusů Současných akcií, z toho až 166 082 ks v listinné a až 249 123 ks v zaknihované podobě. Konkrétní počty jednotlivých podob Současných akcií určí Emitent po konci období nabídky příslušné tranše dle vlastního uvážení a zájmu investorů. V okamžiku přijetí žádosti o úpis / nákup Akcií bude investor vždy vědět jaké Akcie (listinné / zaknihované) upisuje nebo kupuje.

(c) Neexistence dohod znemožňujících prodej akcií

Neexistují žádné dohody znemožňující prodej akcií („lock-up agreements“).

6.8 Zředění

Za předpokladu uskutečnění Veřejné nabídky v celkovém maximálním objemu 830 410 kusů Akcií by poklesl podíl jediného akcionáře následovně:

Situace pro realizaci Primárního úpisu v objemu 415 205 ks Nových akcií:

<i>Akcionář</i>	<i>Počet akcií před Primárním úpisem</i>	<i>Počet akcií po Primárním úpisu</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech před Primárním úpisu</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech po Primárním úpisu</i>
e-Finance, a.s.	830 410 (z 830 410)	830 410 (z 1 245 615)	100 %	66,7 %

Jediný akcionář si plánuje zachovat majoritní podíl v rámci Emitenta, tzn. maximální předpokládané zředění počítá s podílem na hlasovacích právech ve výši alespoň 50 % + 1 Akcie. V případě maximálního upsaného objemu v rámci Primárního úpisu by tedy v rámci Exitu mohl poklesnout podíl jediného akcionáře jen následovně.

Situace po realizaci Exitu v objemu 207 602 Současných akcií:

<i>Akcionář</i>	<i>Počet akcií před Exitem</i>	<i>Počet akcií po Exitu</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech před Exitem</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech po Exitu</i>
e-Finance, a.s.	830 410 (z 1 245 615)	622 808 (z 1 245 615)	66,7 %	50 %

7. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

7.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je akciovou společností. Orgány Emitenta jsou k datu vyhotovení tohoto 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 ZOK. 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 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 Emitenta k datu vydání tohoto 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: 27. 6. 2023

Manažerské zkušenosti: Manažer nemovitostní skupiny e-Finance od roku 2010.

Odborné zkušenosti: 15+ let zkušeností se správou portfolia komerčních a rezidenčních nemovitostí, investiční činností v realitách, koordinací stavebních projektů nebo činností pojišťovacího makléře.

Neexistují žádné údaje o odsouzeních za podvodné trestné činy ani údaje o úředním veřejném obvinění nebo sankcích ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

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

Ke dni vyhotovení tohoto 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., e-Finance Jihlava a.s. a předsedou představenstva a ovládající osobou společnosti e-Finance a.s.

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

7.2 Odměny, výhody a držba akcií

Člen statutárního orgánu Emitenta obdržel za rok 2023 a 2024 od dceřiných společností Emitenta odměny v celkové výši 230 400 Kč (vždy ve výši 115 200 Kč ročně od společností e-Finance EU, a.s. a eFi Palace, s.r.o.). Člen statutárního orgánu Emitenta neobdržel žádné odměny ani věcná plnění přímo od Emitenta, ani přímo nevlastní žádné Akcie ani opce na Akcie; nicméně nepřímo vlastní Akcie skrze vlastnictví akcií ovládající osoby Emitenta.

8. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

8.1 Historické finanční údaje

(a) Ověřené historické finanční údaje

Emitent vznikl dne 27. 6. 2023. Základní finanční údaje z konsolidované účetní závěrky Emitenta ke dni 31. 12. 2023 jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2023 tvoří Přílohu č. 1 tohoto Prospektu. Vzhledem ke dni vzniku Emitenta nejsou jiné historické finanční údaje dostupné.

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA¹ (vybrané údaje)

	k 31. 12. 2023	k 27. 6. 2023
AKTIVA CELKEM	1 372 010	1 358 925
Dlouhodobý hmotný majetek	1 214 001	1 196 451
Oběžná aktiva	17 175	15 791
Peněžní prostředky	3 834	4 784
Časové rozlišení aktiv	360	2 591
PASIVA CELKEM	1 372 010	1 358 925
Vlastní kapitál	817 047	830 410
Cizí zdroje	553 991	528 055

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)

	k 31. 12. 2023
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	45 606
Tržby za prodej zboží	0
Výkonová spotřeba	19 658
Osobní náklady	4 316
Ostatní provozní náklady	209
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	8 758
Výnosové úroky a podobné výnosy	76
Nákladové úroky a podobné náklady	14 946
Ostatní finanční výnosy	146
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-15 009
Výsledek hospodaření před zdaněním	-6 251
Daň z příjmů	-336
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-5 915

Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta byla ověřena auditorem, který je specifikovaný v kap. 2.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ tohoto Prospektu, s výrokem: „Podle našeho názoru předložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření za období od 27. 6. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.“ a zdůrazněním skutečnosti:

¹ pozn. Minulé účetní období je účetním obdobím končícím 27. 6. 2023. Jelikož se jednalo o období před založením společnosti EFI Hotels&Properties, a.s. vycházelo se při sestavení rozvahy z ekonomických údajů dceřiných společností.

„Srovnatelné údaje v konsolidované rozvaze k 26. 6. 2023 nejsou auditované, protože skupina vznikla k datu 27. 6. 2023. Z tohoto důvodu neobsahuje konsolidovaný výkaz zisku a ztráty údaje za minulé období.“

(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 a příloha k účetní závěrce.

(f) Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent vyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

(g) Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2023 není starší než 16 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

8.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent do dne vyhotovení tohoto 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.

8.3 Ověření historických ročních finančních údajů

(a) Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v kap. 2.3 tohoto Prospektu, a to z důvodu vzniku Emitenta (potažmo skupiny) dne 27. 6. 2023, s výrokem uvedeným v kap. 8.1(a) tohoto Prospektu. Zpráva auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku, ale obsahuje zdůraznění skutečnosti: *„Srovnatelné údaje v konsolidované rozvaze k 26. 6. 2023 nejsou auditované, protože skupina vznikla k datu 27. 6. 2023. Z tohoto důvodu neobsahuje konsolidovaný výkaz zisku a ztráty údaje za minulé období.“*

(b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem

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

(c) Zdroje neověřených údajů

Nejsou.

8.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti

8.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od uveřejnění ověřené účetní závěrky za období končící 31. 12. 2023 nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta. Cizí zdroje jsou navyšovány upisováním nových emisí dluhopisů v rámci

Skupiny (podrobnosti o emisích dluhopisů jsou uvedeny v čl. 3.1), nad rámec uvedeného došlo po 31. 12. 2023 k vydání následujících emisí:

Název konečných podmínek	ISIN	Objem ke splacení	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 46	CZ0003556110	0,- Kč	6 % p.a.	01.02.2024	1.2.2026
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	24 700 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.03.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	39 900 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.04.2024	1.6.2025
e-Finance CZ 51	CZ0003559882	15 000 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.04.2024	1.7.2025
e-Finance CZ 52	CZ0003559908	31 700 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.05.2024	1.8.2025
e-Finance CZ 53	CZ0003560823	23 950 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.06.2024	1.9.2025
e-Finance CZ 54	CZ0003561805	14 450 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.06.2024	1.9.2025
e-Finance CZ 55	CZ0003561813	39 150 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.07.2024	1.10.2025
e-Finance CZ 56	CZ0003562647	15 000 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.08.2024	1.11.2025
e-Finance CZ 57	CZ0003563660	44 750 000,- Kč	8,5 % p.a.	01.09.2024	1.12.2025
e-Finance CZ 58	CZ0003569352	1 350 000,- Kč	7 % p.a.	01.03.2025	1.7.2026
e-Finance CZ 59	CZ0003569782	32 100 000,- Kč	7 % p.a.	01.04.2025	1.8.2026
e-Finance CZ SE 38	CZ0003556136	8 450 000,- Kč	8, 7 % p.a.	01.02.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	11 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	01.02.2024	1.3.2027
e-Finance CZ SE 40	CZ0003557878	4 500 000,- Kč	8, 7 % p.a.	01.03.2024	1.3.2026
e-Finance CZ SE 41	CZ0003557886	6 400 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	01.03.2024	1.4.2027
e-Finance CZ SE 42	CZ0003558835	6 500 000,- Kč	8, 7 % p.a.	01.04.2024	1.4.2026
e-Finance CZ SE 43	CZ0003558843	2 900 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	01.04.2024	1.5.2027
e-Finance CZ SE 44	CZ0003559932	2 700 000,- Kč	8, 7 % p.a.	01.05.2024	1.5.2026
e-Finance CZ SE 45	CZ0003559965	3 500 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	01.05.2024	1.6.2027
e-Finance CZ SE 46	CZ0003560831	3 300 000,- Kč	8, 7 % p.a.	01.06.2024	1.6.2026
e-Finance CZ SE 47	CZ0003560849	4 350 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	01.06.2024	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinflační 20	CZ0003556144	50 000,- Kč	pohyblivá	01.02.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinflační 21	CZ0003557894	0,- Kč	pohyblivá	01.03.2024	1.3.2028
e-Finance CZ Protiinflační 22	CZ0003558876	100 000,- Kč	pohyblivá	01.04.2024	1.4.2028
e-Finance CZ Protiinflační 23	CZ0003559973	0,- Kč	pohyblivá	01.05.2024	1.5.2028
e-Finance CZ Protiinflační 24	CZ0003560856	0,- Kč	pohyblivá	01.06.2024	1.6.2028
e-Finance CZ Protiinflační 25	CZ0003561888	100 000,- Kč	pohyblivá	01.07.2024	1.7.2028

e-Finance CZ Protiinflační 26	CZ0003562654	50 000,- Kč	pohyblivá	01.08.2024	1.8.2028
e-Finance CZ Protiinflační 27	CZ0003563611	0,- Kč	pohyblivá	01.09.2024	1.9.2028
e-Finance CZ Protiinflační 28	CZ0003564601	50 000,- Kč	pohyblivá	01.10.2024	1.10.2028
e-Finance CZ Protiinflační 29	CZ0003565343	0,- Kč	pohyblivá	01.11.2024	1.11.2028
e-Finance CZ Protiinflační 30	CZ0003566192	0,- Kč	pohyblivá	01.12.2024	1.12.2028
e-Finance CZ Protiinflační 31	CZ0003567521	0,- Kč	pohyblivá	01.02.2025	1.2.2029
e-Finance CZ Protiinflační 32	CZ0003568685	100 000,- Kč	pohyblivá	01.03.2025	1.3.2029
e-Finance CZ Protiinflační 33	CZ0003569766	0,- Kč	pohyblivá	01.04.2025	1.4.2029

8.6 Dividendová politika

Na úrovni Emitenta zatím neexistuje schválená dividendová politika. Od vzniku Emitenta nedošlo k vyplácení dividend.

9. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

9.1 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 držící 89 % podíl, a tedy i 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 Prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

9.2 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.

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

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v kap. 7.1 tohoto Prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Akcií v případě, kdy Emitent poskytne financování společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti, vycházející ze skutečnosti, že Emitent i tyto společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů.

Nejsou známy žádné dohody o omezení při disponování s podíly na cenných papírech emitenta po určitou dobu ani dohody s hlavními akcionáři, zákazníky, dodavateli či jinými subjekty, podle nichž byla osoba uvedená v kap. 7.1 vybrána jako člen správní rady.

9.4 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 830 410 000,- Kč a je rozvržen na 830 410 kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, přičemž z toho je 166 082 kusů akcií na jméno v listinné podobě a 664 328 kusů akcií na jméno v zaknihované podobě. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

Jediný akcionář v působnosti valné hromady Společnosti pověřil dne 2. 4. 2025 správní radu Společnosti, aby rozhodla o zvýšení základního kapitálu upsáním nových kmenových akcií Společnosti o jmenovité hodnotě 1000,- Kč (jeden tisíc korun českých) každé na základě veřejné nabídky, a to v rozsahu až do 415 205 kusů. Důvodem zvýšení základního kapitálu je Primární úpis. Celková částka schváleného základního kapitálu Společnosti je tak až 1 245 615 000,- Kč (jedna miliarda dvě stě čtyřicet pět milionů šest set patnáct tisíc korun českých). Jediný akcionář Emitenta se vzdal svého přednostního práva upsat část Nových akcií na zvýšení základního kapitálu.

9.5 Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 27. 6. 2023 notářským zápisem NZ 804/2023 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou EFI Hotels & Properties, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8846 dne 27. 6. 2023. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 27. 6. 2023 a byla do obchodního rejstříku založena dne 27. 6. 2023.

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.

9.6 Významné smlouvy

K datu vyhotovení tohoto Prospektu došlo v rámci Skupiny k uzavření těchto významných smluv:

Smlouvy o zápůjčce uzavřené se společností e-Finance CZ, a.s. jako zapůjčitelem (všechny smlouvy jsou splatné 1 rok od požádání zapůjčitele):

EFI Hotels & Properties, s.r.o. s celkovým rámcem 2 mil. Kč, ze kterého čerpala 1 296 000,- Kč s úrokem 12 % p.a.;

eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 50 mil. Kč, ze kterého čerpala 37 040 000,- Kč s úrokem 12 % p.a.;

eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 2 mil. Kč, ze kterého čerpala 1 350 000,- Kč s úrokem 12 % p.a.;

eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15 mil. Kč, ze kterého čerpala 11 692 000,- Kč s úrokem 12 % p.a.;

e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 30 mil. Kč ze kterého čerpala 28 532 000,- Kč s úrokem 12 % p.a.; a

e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 50 mil. Kč, ze kterého čerpala 33 143 000,- Kč s úrokem 12 % p.a.

Smlouvy o zápůjčce uzavřené se společností e-Finance, a.s. jako zapůjčitelem (všechny smlouvy jsou splatné 1 rok od požádání zapůjčitele):

e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 130 mil. Kč ze kterého čerpala 10 590 249,- Kč s úrokem 10 % p.a.; a

e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 2 mil. Kč, ze kterého čerpala 1 150 000,- Kč s úrokem 10 % p.a.

Úvěrové smlouvy uzavřené s TRINITY BANK, a.s. jako úvěrující:

eFi Palace, s.r.o. na 70 mil. Kč a 99 mil. Kč obě s úrokem 6,99 % p.a.; obě s datem splatnosti: 31. 12. 2027 a zajištěné zástavním právem k nemovitostem, a to pozemkům parc. č. 786 včetně budovy č.p. 234 a parc. č. 787 v katastrálním území Zábrdovice, uvedených na LV č. 122, obec Brno;

e-Finance EU, a.s. na 133,5 mil. Kč s úrokem 6,99 % p.a.; datum splatnosti: do 31. 5. 2025, zajištěná zástavním právem k nemovitostem, a to pozemku parc. č. 3811 v katastrálním území Černá Pole, uvedených na LV č. 1712, obec Brno a pozemku parc. č. 2187, 2188, 2189, 2190 a 2191 v katastrálním území Horní Lipová, uvedeným na LV č. 621, obec Lipová-lázně; a

e-Finance Jihlava a.s. na 50 mil. Kč s úrokem 3M PRIBOR + 3,19 % p.a.; datum splatnosti: 30. 6. 2041, zajištěná zástavním právem k nemovitostem, a to pozemku parc. č. 3440, 3446/1 a 3447/2 v katastrálním území Jihlava, uvedených na LV č. 5245, obec Jihlava.

10. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách <https://www.e-finance.eu/> v sekci „Pro investory“ podle potřeby nahlédnout do:

- aktuálních stanov Emitenta;
- znaleckých posudků oceňujících 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.