



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

e-Finance, a.s.

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

**Od 1. ledna 2024
Do 31. prosince 2024**

Přehled společnosti

Název společnosti	e-Finance, a.s.
Sídlo společnosti	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Právní forma	B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně
Identifikační číslo	262 72 504
DIČ	CZ08659630
Předmět podnikání	Skupina e-Finance se zaměřuje na akvizice, správu a zhodnocování portfolia nemovitostí napříč komerčním, rezidenčním, retailovým a hotelovým segmentem; zajišťuje pronájem a prodeje aktiv a development (projektová příprava, stavební a inženýrská činnost). Skupina dále poskytuje realitní zprostředkování, asset/facility management a ekonomické a účetní poradenství. Holdingově zajišťuje financování projektů.
Základní kapitál	20 730 000 Kč
Vlastní kapitál	513 419 000 Kč

1. Úvodní slovo předsedy správní rady	4
2. Obecné informace	6
2.1. Vykazující subjekt	6
2.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI e-Finance, a. s.	7
2.3. REPORTINGOVÁ SKUPINA („Skupina“ nebo „skupina E-finance“ či „E-F“)	7
3. Informace o podnikatelské činnosti a přehled za účetní období	8
3.1. INFORMACE O PODNIKATELSKÝCH AKTIVITÁCH	8
3.2. Dluhopisy	27
3.3. ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	39
3.4. Komentář k finančním výkazům skupiny e-Finance za rok 2024	41
4. Očekávaný vývoj v následujícím období	45
5. Následné události	48
6. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	51
7. Informace o nabývání vlastních akcií	51
8. Informace o činnostech v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů	52
9. Informace o tom, zda má společnost organizační složku v zahraničí	52
10. Informace požadované podle zvláštního předpisu	52
11. Vlastnická struktura a významní akcionáři	52
11.1. Osoby s podílem 20 % a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky:	52
12. Správa a řízení společnosti	52
12.1. Statutární orgán	52
13. Rizikové faktory	53
13.1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině	53
13.2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy	56
14. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	57
15. Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2024 a zpráva auditora	57
16. ZPRÁVA O VZTAZÍCH	58

1. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY SPRÁVNÍ RADY

Vážení akcionáři, investoři, obchodní partneři a přátelé skupiny e-Finance,

rok 2024 pro nás byl rokem soustředěné práce na kvalitě portfolia a disciplíně ve financování. Pokračovali jsme v rozvoji hotelových a ubytovacích služeb, správě a pronájmu komerčních i rezidenčních objektů a v přípravě developmentu v lokalitách, kde dlouhodobě působíme. Výsledek je patrný i v aktualizaci znaleckých posudků: hodnota našeho nemovitostního portfolia meziročně vzrostla z 1,72 mld. Kč na 1,96 mld. Kč (stav k 31. 12. 2024), což odráží jak růst trhu, tak hlavně zvyšování výnosového potenciálu aktiv a náš aktivní asset management.

Klíčové projekty jsme řídili s důrazem na návratnost kapitálu a připravenost na další kroky. V Jihlavě jsme úspěšně dokončili a pronajali nové obchodní plochy v 1. NP EFI Obchodní Galerie a zároveň jsme získali stavební povolení na garáže v 1. PP. Zhotovení garáží zlepší komfort nájemců i návštěvníků a podpoří stabilitu nájemních příjmů celého objektu.

V Brně na ulici Bratislavská jsme dokončili projektovou přípravu nové přístavby našeho komplexu „EFI Palace“ s 60 ubytovacími jednotkami (byty). Po dostavbě bude mít komplex „EFI Palace“ celkem 148 jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk určených primárně k dlouhodobým nájům. Pokud to bude ekonomicky dávat smysl, plánujeme v budoucnu prodej jednotlivých jednotek, případně prodej celého projektu jako jednoho celku.

V Horní Lipové máme stavební povolení na další apartmánový dům; zároveň jsme pořídili nový bytový dům v Jeseníku, u kterého připravujeme rekonstrukci a přestavbu na 10 bytů. To vše při zachování konzervativního rizikového profilu.

Získali jsme stavební povolení na výstavbu 36 bytů v Břeclavi.

Významný milník představuje i Zámek Račice. Rekonstrukční práce jsou v závěrečné fázi s cílem uvést celý areál do plného provozu od června 2026. Naším záměrem je otevřít veřejnosti multifunkční historický komplex pro kongresy a výuku, svatby, wellness i komentované prohlídky historických částí zámku. Věříme, že Račice se stanou vyhledávanou destinací jižní Moravy - a současně výnosově stabilní kotvou portfolia s celoroční poptávkou díky kombinaci kongresů a školení, ubytování, wellnessu, eventů a volnočasových aktivit.

Napříč portfoliem se soustředíme na provozní efektivitu, kvalitu služeb a pevné vztahy s nájemci. V hotelnictví pokračujeme ve standardizaci kvality, revenue managementu a marketingu; v komerčních nemovitostech pracujeme s indexací nájmu a se zvyšováním užitné hodnoty pro nájemce (parkování, bezbariérovost, technologické zázemí). V rezidenční části udržujeme vyvážený mix dlouhodobých nájmu a flexibilně nasazovaných krátkodobých kapacit tak, aby byl výnos očištěný o sezónnost a aby celkový cash-flow co nejlépe odpovídal splatnostem financování.

V oblasti financování postupujeme obezřetně: diverzifikujeme zdroje mezi bankovní úvěry a kapitálový trh, plánujeme splatnosti dluhu a udržujeme odpovídající rezervy likvidity. Na straně emitovaných dluhopisů důsledně informujeme o parametrech jednotlivých emisí a transparentně reportujeme.

Uplynulý rok byl také o infrastruktuře a energetice. Na vybraných objektech připravujeme opatření s cílem snížit provozní náklady a zvýšit soběstačnost - ať už jde o modernizaci technologií, přípravu FVE či kombinované výroby tepla a elektřiny. Tyto kroky chápeme nejen jako úsporné, ale i jako hodnototvorné: zlepšují konkurenceschopnost našich nemovitostí a zároveň snižují uhlíkovou stopu provozu. (Souhrn energetických záměrů jsme představili v našich informačních materiálech.)

Dovolte mi několik priorit na rok 2025/2026:

1. Dokončit rozpracované projekty a bezpečně je převést do výnosové fáze. V Jihlavě to znamená realizaci garáží a zefektivnění návazných služeb; v Brně postup prací u přístavby na Bratislavské; v Břeclavi, Lipové a Jeseníku zahájení staveb.
2. Stabilizovat výnosy hotelů a F&B. Budeme dál posilovat přímé prodejní kanály, pracovat s dynamickou cenotvorbou a cíleně budovat MICE a eventy - zejména s ohledem na budoucí využití areálu v Račicích.
3. Disciplína ve financování. Zachováme konzervativní profil, pečlivě plánujeme splatnosti a průběžně sledujeme tržní úrokové prostředí a inflaci, abychom drželi náklad kapitálu v rozumných mezích a nepřenášeli zbytečnou volatilitu do provozu.
4. Transparentní reporting. Naším cílem je srozumitelně ukazovat čísla i kontext - od hodnoty aktiv přes vývoj obsazenosti a nájemního cash-flow až po stav závazků a zajištění. V tomto směru budeme navazovat na pravidelné materiály pro investory a aktualizace klíčových ukazatelů.

Pár slov k tržnímu prostředí: český realitní trh prokázal v uplynulých letech odolnost a vyšší diferenciaci mezi segmenty. Vidíme pokračující poptávku po kvalitním ubytování, rostoucí zájem o dlouhodobé bydlení v dobře dostupných lokalitách a u retailu posun ke službám a zážitkům. Na makroúrovni nadále sledujeme inflaci a vývoj úrokových sazeb - očekávaný trend jejich postupného snižování podporuje dostupnost financování i apetit domácností po vlastním bydlení; zároveň ale zůstáváme realisté a nastavujeme projekty tak, aby byly konkurenceschopné i při konzervativnějších scénářích.

Vážení partneři, za celý tým e-Finance vám děkuji za důvěru a spolupráci. Naše strategie stojí na jednoduchých principech: pořizovat a rozvíjet aktiva s dlouhodobým smyslem, zvyšovat jejich užitnou hodnotu pro nájemce a hosty, držet rozumné zadlužení a trpělivě pracovat na detailech - od stavební přípravy přes provoz až po zákaznickou zkušenost. Věřím, že i v příštích obdobích vám tato práce přinese stabilní hodnotu.

Těšíme se na vás v našich projektech - v brněnském EFI Palace a EFI SPA Hotelu, v jihlavské EFI Obchodní galerii i brzy v Račicích. Přijďte se přesvědčit, co všechno se za uplynulý rok podařilo.

S úctou,

za správní radu

Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M
předseda správní rady e-Finance, a.s.

2. OBECNÉ INFORMACE

2.1. VYKAZUJÍCÍ SUBJEKT

Struktura a identifikace společnosti

e-Finance, a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 26. října 2001 a ode dne 19. prosince 2001 je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3663.

IČO: 262 72 504

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je:

Správa vlastního majetku

Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor

Nabývání, držení, správa a prodej majetkových účastí v jiných společnostech a podnicích

Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností:

-Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

-Zprostředkování obchodu a služeb

-Ubytovací služby

-Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály

-Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

-Pronájem a půjčování věcí movitých

-Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

-Projektování pozemkových úprav

-Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

-Testování, měření, analýzy a kontroly

-Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

-Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling

-Fotografické služby

-Překladatelská a tlumočnická činnost

-Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

-Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

-Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí

2.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI E-FINANCE, A. S.

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii.

Společnost vydala 187 000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 Kč za jednu akcii.

Akcie jsou volně převoditelné mezi akcionáři společnosti. Převod akcií na jinou osobu je možný jen se souhlasem správní rady společnosti.

Celková výše základního kapitálu činí 20 730 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

2.3. REPORTINGOVÁ SKUPINA („SKUPINA“ NEBO „SKUPINA E-FINANCE“ ČI „E-F“)

Základní informace

Skupina e-Finance se zaměřuje na akvizice, správu a zhodnocování portfolia nemovitostí napříč komerčním, rezidenčním, retailovým a hotelovým segmentem; zajišťuje pronájem a prodeje aktiv a development (projektová příprava, stavební a inženýrská činnost). Skupina dále poskytuje realitní zprostředkování, asset/facility management a ekonomické a účetní poradenství. Holdingově zajišťuje financování projektů.

Struktura skupiny

Skupina E-F měla za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2024 následující dceřiné společnosti:

Subjekt	Sídlo	Vlastnictví k 31.12.2024	Vlastnictví k 31.12.2023	Vlastnictví k 1. 1. 2023
e-Finance, a. s. IČ: 262 72 504	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	Špičková holdingová společnost	Špičková holdingová společnost	Špičková holdingová společnost
e-Finance Reality, s.r.o. IČ: 255 54 824	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance Developer, s.r.o. IČ: 277 54 979	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
Czech Property Fund, s.r.o. IČ: 292 60 833	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
eFi Palace, s.r.o. IČ: 293 78 702	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
e-Finance EU, a.s. IČ: 031 78 307	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
eFi Palace Resort, s.r.o. IČ: 038 85 453	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ: 038 07 860	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance Zámek Račice IČ: 057 11 576	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
eFi Břeclav, s.r.o. IČ: 062 52 559	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
EFI Hostinec, s. r. o. IČ: 091 65 401	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance CZ, a.s. IČ: 091 66 858	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance Jihlava, a.s. IČ: 108 88 951	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost*)	100 % dceřiná společnost
EFI Byty, s.r.o. IČ: 108 45 364	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
EFI Hotels & Properties, a.s. IČ: 194 80 539	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	Není k dispozici

eFi Sport Centrum, s.r.o.
IČ: 06471366

Bratislavská 234/52,
602 00 Brno

100 % dceřiná společnost

Není k dispozici

Není k dispozici

*) Dne 27. června 2023 došlo ke vzniku účetní jednotky EFI Hotels & Properties, a.s., do které byly převedeny vlastnické podíly společností eFi Palace, s.r.o., e-Finance EU, a.s., eFi Palace Resort, s.r.o. a e-Finance Jihlava a.s. Tyto kroky vedly ke změně struktury v rámci skupiny.

3. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A PŘEHLED ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

3.1. INFORMACE O PODNIKATELSKÝCH AKTIVITÁCH

Skupina e-Finance je podnikatelské uskupení soustředěné na akvizici, vlastnictví, rozvoj a provoz nemovitostí a souvisejících služeb v České republice, s těžištěm v Jihomoravském kraji a dalších regionálních centrech. Základním cílem skupiny je vytvářet dlouhodobou hodnotu prostřednictvím kombinace stabilních provozních výnosů z nájemního a hotelového portfolia, realizace developerských projektů a podpůrných energetických a servisních aktivit. Skupina uplatňuje integrovaný přístup: od identifikace a akvizice aktiv přes jejich rekonstrukci, aktivní asset management, provoz a marketing až po případný odprodej zhodnocených aktiv. Řízení skupiny je centralizované; klíčové podpůrné funkce (finance, treasury, právní agenda, inženýring, nákup, IT/marketing) jsou zajišťovány na úrovni mateřské společnosti a vybraných dceřiných entit.

Segmenty a obchodní model. Hlavní činnost skupiny probíhá ve čtyřech provázaných segmentech: (i) **provozní a investiční nemovitosti**, (ii) **developerské projekty s důrazem na rezidenční bydlení**, (iii) **hotelové a gastro služby** a (iv) **energetická infrastruktura a efektivita provozu**. V segmentu investičních nemovitostí skupina drží a aktivně spravuje komerční a ubytovací objekty, u nichž primárním zdrojem výnosů jsou dlouhodobé nájemní smlouvy, krátkodobé ubytování a doplňkové služby (parkování, retailové jednotky, wellness apod.). V developerském segmentu skupina připravuje a realizuje projekty bytové výstavby a související občanské vybavenosti; výnos je generován zejména prodejem jednotek, případně jejich následným zařazením do portfolia investičních nemovitostí podle aktuální investiční strategie. Hotelový segment zahrnuje provoz městských hotelů a apartmánových kapacit (ubytování, wellness a F&B), kde je důraz kladen na lokální značky, zákaznickou zkušenost a optimalizaci obsazenosti a průměrné denní sazby. Energetické aktivity doplňují hlavní činnost - jedná se o instalace a provoz zdrojů tepla a elektřiny (např. kogenerace, FVE, akumulace), chytrou regulaci a projekty snižování energetické náročnosti portfolia. Cílem je stabilizovat nákladovou základnu, zvýšit provozní marži a současně snižovat environmentální stopu.

Akvizice, rozvoj a asset management. Skupina vyhledává aktiva s potenciálem pro technické a provozní zhodnocení (rekonstrukce, přístavby, změna využití, optimalizace mixu nájemců). V procesu due diligence je posuzována lokalita, technický stav, regulace územního plánování a stavební povolení, provozní cash flow a kapitálové potřeby (CAPEX). Po akvizici probíhá řízený program zvýšení hodnoty: technické zlepšení (např. zateplení, TZB, jiné technologie), modernizace interiérů, digitalizace prodeje a služeb, sjednocení brandingů a cenotvorby. U hotelů a krátkodobých pronájmů skupina aktivně řídí sezonnost, distribuční kanály a doplňkové tržby; u nájemních aktiv je prioritou délka nájemních vztahů, indexace a diverzifikace nájemců.

Financování a kapitálová struktura. Skupina využívá kombinaci vlastního kapitálu, bankovních úvěrů se zajištěním na úrovni SPV a tržního financování prostřednictvím opakovaných emisí zajištěných dluhopisů v rámci dlouhodobých programů. Tyto programy umožňují pružné refinancování a sladění splatností s investičním cyklem aktiv. Současně skupina připravuje struktury pro vstup institucionálního kapitálu (např. podfond kvalifikovaných investorů spravovaný licencovaným administrátorem), které budou využívány pro akvizice, konsolidaci vybraných SPV či následný odprodej aktiv. Cílem treasury je udržet přiměřenou likviditní rezervu, diverzifikovat věřitele a zajišťovat úrokové riziko v souladu s interní politikou.

Tržby a klíčové nákladové položky. Hlavními zdroji výnosů jsou (i) nájemné a související služby, (ii) tržby z ubytování, wellness a gastronomie, (iii) prodej developerských jednotek a (iv) energetické dodávky a optimalizační služby v rámci portfolia. Provozní náklady zahrnují zejména personální náklady hotelového a provozního personálu, energie a utility, náklady na údržbu, marketing a poplatky distribučním kanálům. CAPEX je směřován do rekonstrukcí, obnovy pokojů, společných prostor, technologií a do energetických úspor s měřitelnou návratností.

Udržitelnost a energetická efektivita. Skupina postupně implementuje projekty snižující energetickou náročnost budov (FVE, kogenerační jednotky, akumulace tepla a elektřiny, LED osvětlení, modernizace HVAC), zavádí monitoring spotřeb a optimalizaci provozních režimů. Tyto investice snižují provozní náklady a zvyšují hodnotu aktiv; skupina sleduje návratnost a dopad do EBITDA i reálné hodnoty portfolia.

Lidské zdroje a governance. Skupina prosazuje centralizované řízení a standardizované procesy; klíčové manažerské pozice mají definované pravomoci a odpovědnosti, pravidelný reporting KPI (obsazenost, RevPAR, NOI, cash conversion, stav zakázek, CAPEX čerpání). V oblasti compliance je kladen důraz na smluvní disciplínu, výběrová řízení u vybraných projektů, ochranu osobních údajů a BOZP. Interní kontrolní prostředí podporuje spolehlivost finančního výkaznictví a včasnou identifikaci rizik.

Strategie a výhled. Strategii skupiny je dále rozšiřovat a zkvalitňovat portfolio městských hotelů a nájemních nemovitostí v atraktivních lokalitách, dokončovat a monetizovat rezidenční projekty a prohlubovat synergii s energetickými řešeními. Skupina nadále využívá kapitálové trhy k optimalizaci nákladů kapitálu a k rotaci aktiv (acquire-improve-exit). Důležitou součástí zůstává transparentní komunikace s investory, věřiteli a partnery včetně pravidelného zveřejňování konsolidovaných informací dle IFRS.



e-Finance

NEMOVITOSTNÍ PROJEKTOVÉ PORTFOLIO SKUPINY



Bytový a ubytovací komplex eFi Palace, Brno (88 jednotek 1+kk až 4+kk, kanceláře, wellness) Bratislavská 234/52 602 00 Brno-střed

Projekt eFi Palace je hybridní ubytovací komplex v centru Brna kombinující 88 jednotek 1+kk až 4+kk - většina jednotek je pronajata dlouhodobě, zbytek jednotek v budově B se podle sezóny „zapíná“ do krátkodobého režimu (ubytování na noc). Díky tomu areál vydělává dvojím způsobem a lépe odolává výkyvům. Nemovitost je rozdělena na jednotky a po dostavbě třetí etapy (dalších 60 jednotek) je připravena k prodeji po jednotkách (bytech).

Součástí eFi Palace komplexu jsou i kanceláře, kongresové prostory, wellness, fitness a restaurace. V roce 2026 začne přístavba 3. etapy eFi Palace komplexu, která nabídne rezidenční byty (60 jednotek), kanceláře a garážový parking, to vše v 10 patrech budovy.

Více o přístavbě níže - projekt 3. etapy

- Počet nadzemních podlaží 6
- Počet podzemních podlaží 1
- Počet jednotek (bytů) 88 bytů
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 3 366,2 m²
- Plocha obchodních prostor / kanceláří 497,30 m²
- Plocha kongresových sálů 210,6 m²
- Plocha restaurace 372,9 m²
- Plocha Wellness & Fitness 369,7 m²
- Plocha společných prostor 1 331,4 m²
- Plocha parkovacích stání 1100 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 182,0 m²
- Celková užitná plocha 6 098,70 m²
- Celková plocha 7 430,10 m²
- Celková plocha pozemku/ů 2 796,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 617 737 000 CZK





eFi Palace, Brno, 3. etapa (60 jednotek 1+kk až 4+kk, kanceláře, garáže) Bratislavská 237/56 602 00 Brno-střed

Jedná se o **přístavbu multifunkčního areálu eFi Palace** na pozemcích o výměře 925 m² (Bratislavská 56, k.ú. Zábrdovice, Brno). Projekt představuje v současnosti **největší investiční záměr** skupiny e-Finance v centru Brna. Jedná se o **desetipodlažní přístavbu** (2 podzemní + 8 nadzemních podlaží) v prolukové řadové zástavbě, dispozičně napojenou na stávající komplex eFi Palace. Cílem je vytvořit moderní kombinaci **dlouhodobých bytových nájmu** a administrativních prostor.

Stavba již byla zahájena vybudováním sítí. Předpokládané zahájení hlavních **stavebních prací je v roce 2026 s dokončením v roce 2028**. Nemovitost bude rozdělena na jednotky a v případě potřeby **připravena k prodeji** po jednotkách (bytech).

- Počet nadzemních podlaží 8
- Počet podzemních podlaží 2
- Počet jednotek (bytů) 60 bytů
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 2 332,18 m²
- Plocha obchodních prostor / kanceláří 1 323,18 m²
- Plocha společných prostor 1 385,25 m²
- Plocha parkovacích stání 1 827,31 m² (garáže)
- Plocha ostatních nebytových prostor 315,66 m²
- Celková užitná plocha 5 798,33 m²
- Celková plocha 7 183,58 m²
- Celková plocha pozemku/ů 925,00 m²
- Hodnota pozemku v roce 2024: 44 500 000 CZK
- Předpokládaný celkový investiční náklad 350 000 000 CZK





EFI SPA Hotel **** Superior

nám. 28. října 1903/23, 602 00 Brno-střed

EFI SPA Hotel **** Superior je moderní městský hotel v samém srdci Brna, který spojuje noblesu historické architektury s komfortem současného luxusu. Budova z druhé poloviny 19. století prošla citlivou rekonstrukcí v úzké spolupráci s Národním památkovým ústavem a dnes nabízí **35 elegantních apartmánů, restauraci, řemeslný pivovar, wellness centrum a podzemní parkování**. Hotel byl slavnostně otevřen v prosinci 2020.

EFI SPA Hotel **** Superior patří k nejvýznamnějším developerským projektům i **nejlépe hodnoceným hotelům v Brně**. V centru města jedinečně spojuje historickou atmosféru s prvotřídními moderními službami.

- Počet nadzemních podlaží 4
- Počet podzemních podlaží 1
- Počet jednotek (apartmánů) 35
- Plocha apartmánů/pokojů 1 252,56 m²
- Plocha restaurace 256,76 m²
- Plocha Wellness 349,55 m²
- Plocha společných prostor 629,77 m²
- Plocha parkovacích stání 1 696,10 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 338,51 m²
- Plocha pivovaru 235,93 m²
- Celková užitná plocha 4 129,41 m²
- Celková plocha 4 759,18 m²
- Celková plocha pozemku/ů 1 976,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 433 000 000 CZK





EFI Obchodní Galerie, Jihlava (byty, obchody a kanceláře)

Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava

Jedná se o komerční multifunkční budovu umístěnou v centru Jihlavy na pozemcích parc. č. 3440; 3446/1 a 3447/2 katastrální území Jihlava.

Budova se nachází v centru Jihlavy na frekventované ulici **Žižkova**. Komerční pětipodlažní budova s výtahem prošla zásadní rekonstrukcí a je v současné době z 95% pronajata. V 1 NP a 2NP byla vybudována obchodní galerie s 25 obchodními jednotkami s obchodní plochou 1218,87 m². V 1NP a 2NP se nachází také byty, v 3NP a 4NP kancelářské prostory a byty. V 1PP již probíhá přestavba na krytá garážová stání. Je plánována nástavba pátého podlaží s jedenácti bytovými jednotkami.

- Počet nadzemních podlaží 4
- Počet podzemních podlaží 1
- Počet jednotek (apartmánů/pokojů) 14
- Plocha apartmánů/pokojů 297,15 m²
- Plocha obchodních prostor / kanceláří 2 392,31 m²
- Plocha společných prostor 1 157,61 m²
- Plocha parkovacích stání 164,52 m²
- Plocha garáží 423,05 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 322,76 m²
- Celková užitná plocha 3 599,79 m²
- Celková plocha 4 757,40 m²
- Celková plocha pozemku/ů 1 327,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 181 300 000 CZK





EFI Obchodní Galerie, byty a kanceláře, Jihlava - nástavba

Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava

Multifunkční dům EFI Obchodní galerie v Jihlavě se dočká nástavby pátého nadzemního podlaží.

Nástavbou vznikne jedenáct bytových jednotek o velikostech:

4x 1+kk

6x 2+kk

1x 3+kk

- Počet jednotek (bytů) 11
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 460,23 m²
- Plocha společných prostor 109,68 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 13,11 m²
- Celková užitná plocha 473,34 m²
- Celková plocha 583,02 m²
- Předpokládaný budoucí investiční náklad: 35 000 000 CZK





Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves

Jedná se o developerský projekt koncernu e-Finance, a.s. na pozemcích v Břeclavi, v katastrálním území **Charvátská Nová Ves**. Pozemek je v územním plánu Břeclavi určen k zástavbě bytovými domy. Domy budou disponovat byty o výměrách **od 29 m² do 48 m² + lodžie**. Užitná plocha samotných bytů je 1600 m².

Bytový dům 01: 12x 1+KK, 8x 2+KK, 5 nadzemních podlaží

Bytový dům 02: 16x 2+KK, 5 nadzemních podlaží.

Parkoviště: 36 běžných stání, 2 ZTP

Projekt zahrnuje výstavbu dvou moderních bytových domů, jejichž architektonické řešení respektuje současné trendy v bydlení. Budovy nabídnou zájemcům celkem **36 bytových jednotek** různých dispozic, od menších bytů vhodných pro jednotlivce či páry až po prostornější byty určené pro rodiny s dětmi. Každý byt je navržen s důrazem na praktičnost, moderní design a **maximální komfort bydlení**.

- Počet nadzemních podlaží 5
- Počet jednotek (bytů) 36
- Plocha bytů 1 642,17 m²
- Plocha společných prostor 306,97 m²
- Plocha parkovacích stání 1 336,50 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 66,00 m²
- Celková užitná plocha 3 044,67 m²
- Celková plocha 3 351,64 m²
- Celková plocha pozemku/ů 1 723,00 m²
- Hodnota pozemku v roce 2024. 27 250 000 CZK
- Předpokládaný budoucí investiční náklad: 100 000 000 CZK





EFI Residence Holzova 28

Holzova 3135/28, 628 00 Brno, Líšeň

Společnost EFI Byty, s.r.o. zrealizovala novostavbu bytového domu v nárožní proluce na ulici Holzova v Brně. Jedná se o stavbu o dvou nadzemních podlažích, jednom podzemním a obytném podkroví o devíti bytových jednotkách velikosti 1+kk, 3+kk a 4+1. V objektu se nachází celkem 4 parkovací stání a 9 sklepních kójí, 6 garáží a 1 dvojgaráž. Výstavba svým charakterem a celkovým výrazem navazuje na dříve realizovanou stavbu bytového domu Holzova 30, který byl postaven sesterskou společností v rámci holdingu e-Finance.

EFI Residence Holzova 28 se nachází na ulici Holzova u křižovatky s ulicí Letecká.

- Počet nadzemních podlaží 3
- Počet podzemních podlaží 1
- Počet jednotek (bytů) 9
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 542,33 m²
- Plocha společných prostor 238,78 m²
- Plocha garáží 147,6 m²
- Plocha parkovacích stání 56,7 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 36,95 m²
- Celková užitná plocha 783,44 m²
- Celková plocha 1 022,22 m²
- Celková plocha pozemku/ů 559,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 59 000 000 CZK





Zámek Račice, Račice-Pístovice - hlavní budova

Račice 1, 683 05 Račice-Pístovice

Jedná se o renesanční zámecký komplex v malebném prostředí mezi Drahanskou vrchovinou a Moravským krasem. Je umístěn ve vlastním lesoparku o rozloze 5,5 hektaru. Zámecký komplex se skládá z budov zámku, předzámčí, podzámčí a několika přilehlých budov. V roce 2020 bylo pravomocně vydáno stavební povolení na přestavbu zámku na školící středisko, prohlídkové okruhy a zámecký luxusní wellness hotel. Při této rekonstrukci vzniknou v hlavní budově zámku přednáškové sály, prohlídkové okruhy, luxusní apartmány, a exkluzivní wellness.

Stávající prohlídkové okruhy jsou rozděleny na Piano Nobile (historické místnosti a sály v 2 NP) a Zámecká sklepení. Od roku 2025 jsou prohlídky pozastaveny z důvodu rozsáhlé rekonstrukce hlavní budovy. Obnoveny budou až po dokončení, které se plánuje na červen 2026.

- Počet nadzemních podlaží 4, + 3 podlaží věží
- Počet podzemních podlaží 2
- Počet jednotek (apartmánů) 12
- Plocha apartmánů/pokojů 1 063,98 m²
- Plocha kongresových sálů 897,61 m²
- Plocha restaurace 464,37 m²
- Plocha Wellness 591,44 m²
- Plocha společných prostor 2 329,61 m²
- Plocha ostatních nebytov. prostor 1 453,88 m²
- Celková užitná plocha 4 471,28 m²
- Celková plocha 6 800,89 m²
- Celková plocha pozemku/ů 57 590,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 432 840 000 CZK
- Předpokládaný budoucí investiční náklad ke kompletnímu dokončení rekonstrukce: 60 000 000 CZK





Zámek Račice, Račice-Pístovice - Předzámčí

V Předzámčí najdete jedenáct luxusních pokojů a apartmánů typu Diamond, jeden rodinný apartmán Deluxe se 3 ložnicemi a obývacím pokojem s kuchyňským koutem až pro 7 osob a 3 pokoje typu Classic. Jeden z apartmánů disponuje i vlastním sklípkem. Všechny apartmány i pokoje jsou plně a funkčně zařízené a disponují vlastním sociálním zařízením. Celková kapacita ubytovacího zařízení v Předzámčí je 40 lůžek.

V létě 2023 jsme uvedli do provozu zrekonstruovanou budovu bývalé konírny, která nyní slouží jako EFI Hostinec Konírna, recepce pro ubytování hostů a samotný sál nabízí perfektní prostory pro firemní akce, školení, rodinné oslavy či svatby.

- Počet nadzemních podlaží 3
- Počet podzemních podlaží 1
- Počet jednotek (apartmánů) 15
- Plocha apartmánů/pokojů 691,58 m²
- Plocha kongresových sálů 185,60 m²
- Plocha restaurace 92,65 m²
- Plocha společných prostor 118,79 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 16,93 m²
- Celková užitná plocha 986,76 m²
- Celková plocha 1 105,55 m²





Zámek Račice, Račice-Pístovice - Podzámčí

Bývalý objekt Hájenky a Stodoly patřící k Zámku Račice-Pístovice prošel významnou rekonstrukcí, kde stavebními úpravami došlo k vybudování ubytovacího komplexu s 11 stylově zařízenými apartmány pro 2-4 osoby.

Součástí Podzámčí je wellness s finskou saunou, ochlazovnou a odpočívárnou. Dále je vybudovaná společenská místnost s barem a krbem a samoobslužná kuchyně. Venkovní prostory nabízí hostům k dispozici bazén s terasami na slunění. Bazén je v zimních měsících vyhříván.

- Počet nadzemních podlaží 2
- Počet jednotek (apartmánů) 11
- Plocha apartmánů/pokojů 395,55 m²
- Plocha restaurace 64,86 m²
- Plocha Wellness 55,77 m²
- Plocha společných prostor 134,90 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 10,09 m²
- Celková užitná plocha 526,27 m²
- Celková plocha 661,17 m²





EFI ApartHotel, Horní Lipová, Lipová Lázně - Jeseníky

Horní Lipová 295, 790 61 Lipová - Lázně

Jedná se o první etapu horského střediska - **apartmánových domů** na pozemcích o rozloze přes 9000 m² na pomezí Jeseníků a Kralického Sněžníku, jejíž stavba byla dokončena a zkolaudovaná v září roku 2018. Horské středisko se nachází v obci Lipová-lázně.

V objektu je **14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů** a **jedno dvoulůžkové studio**, celková kapacita je **58 lůžek**. EFI ApartHotel je vhodný pro skupiny turistů, pro rodiny s dětmi i jednotlivce. Každý apartmán je vybaven obývacím pokojem s kuchyňskou linkou, jídelním koutem, rozkládacím Sofa (plnohodnotné dvojlůžko), velkou postelí v ložnici, koupelnou se sprchovým koutem a WC, u každého apartmánu je balkon nebo terasa. Objekt je rozdělen na jednotky, je uvažováno o postupném prodeji jednotek.

- Počet nadzemních podlaží 3
- Počet jednotek (bytů) 15
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 765,23 m²
- Plocha společných prostor 101,98 m²
- Plocha parkovacích stání 414,45 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 106,75 m²
- Celková užitná plocha 1 286,43 m²
- Celková plocha 1 388,41 m²
- Celková plocha pozemku/ů 9 592,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 50 000 000 CZK





EF1 ApartHotel, Lipová Lázně - Jeseníky, II. Etapa

Jedná se o **druhou etapu** výstavby moderního horského střediska **EF1 ApartHotel** na pozemcích o rozloze přes 9000 m² na pomezí Jeseníků a Kralického Sněžníku.

V roce 2026 se plánuje započítí výstavby budovy druhého **apartmánového domu**, který bude dispozičně vycházet z první etapy. Opět nabídne **15 apartmánů** v podobném standardu.

Dále bylo vydáno stavební povolení na výstavbu samostatné budovy zahrnující **restauraci, kongresové centrum, wellness a fitness zóny, venkovní bazén a tenisový kurt**. Horské středisko se nachází v obci Lipová-lázně. **EF1 ApartHotel** je vhodný pro skupiny turistů, pro rodiny s dětmi i jednotlivce.

- Počet nadzemních podlaží 3
- Počet jednotek (apartmánů) 15
- Plocha apartmánů/pokojů 749,00 m²
- Plocha společných prostor 122,00 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 18,50 m²
- Celková užitná plocha 767,50 m²
- Celková plocha 889,50 m²
- Hodnota projektu v roce 2024 16 750 000 CZK
- Předpokládaný budoucí investiční náklad 100 000 000 CZK





Bytový dům v Jeseníkách

Vančurova 670/2, 790 01 Jeseník 1

Rekonstrukce bytového domu v obci Jeseník

Projekt zahrnuje kompletní rekonstrukci bytového domu v obci Jeseník, který bude po dokončení nabízet **12 moderních bytových jednotek**. Přesné dispozice bytů mohou být ještě upraveny, ale aktuální plán zahrnuje:

1. nadzemní podlaží (1NP): 5 bytů typu 1+kk a 1 byt typu 2+kk
2. nadzemní podlaží (2NP): 5 bytů typu 1+kk a 1 byt typu 2+kk

Rekonstruované byty budou pronajímány.

Projekt se zaměřuje na vytvoření komfortního a moderního bydlení s důrazem na kvalitu a funkčnost.

- Počet nadzemních podlaží 3
- Počet jednotek (bytů) 12
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 397,66 m²
- Plocha společných prostor 85,14 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 154,01 m²
- Celková užitná plocha 551,67 m²
- Celková plocha 636,81 m²
- Celková plocha pozemku/ů 1 062,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 10 730 000 Kč
- Předpokládaný budoucí investiční náklad 25 000 000 CZK





EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu

679 71 Hodonín u Kunštátu

Společnost eFi Sport Centrum, s.r.o. je vlastníkem **areálu v Hodoníně u Kunštátu**, jehož součástí je i stávající objekt bývalého mlýna. V areálu se nachází vodní nádrž a sportovní hřiště. Dříve bylo vydáno povolení ke stavebním úpravám objektu. V současné době projekční divize koncernu e-Finance, a.s. zpracovala projekt pro provedení stavby, jejímž cílem je **vrátit stávajícímu objektu původní architektonický ráz z poloviny 19. století**, který zachová dojem tehdejšího selského stavení. Výsledkem projektu bude objekt **ubytovacího zařízení** se samoobslužnou kuchyní a společenskou místností.

Objekt EFI Mlýna zahrnuje celkem **11 apartmánů** (1NP - 3x apartmán, 2NP - 8x apartmán) o velikostech: 7x 1+kk, 2x 2+kk, 1x 2+1 a 1x 3+kk.

Současně bylo vydáno **stavební povolení na dostavbu areálu motorestu** a nové rekreační vodní nádrže v areálu a **nová čistička odpadních vod**.

- Počet nadzemních podlaží 2
- Počet jednotek (apartmánů) 11
- Plocha apartmánů/pokojů 459,88 m²
- Plocha restaurace 87,84 m²
- Plocha společných prostor 222,10 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 80,04 m²
- Celková užitná plocha 627,76 m²
- Celková plocha 849,86 m²
- Celková plocha pozemku/ů 35 917,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 21 570 000 Kč





Rezidence Bílovice, Bílovice nad Svitavou

Obřanská č.pop.963 664 01 Bílovice nad Svitavou

Jedná se o menší developerský projekt koncernu e-Finance, a.s. v centru obce Bílovice nad Svitavou, v okrese Brno-venkov.

V roce 2019 byla dokončena přestavba většího **rodinného domu v žádané lokalitě v Bílovicích nad Svitavou** na dům o třech samostatných bytech o velikostech bytů 2+kk (podlahová plocha je 65 m²) v 1NP, 3+kk (podlahová plocha je 82 m²) v 2NP a 3+kk (podlahová plocha je 82 m²) v 3NP.

Ke každému z bytů náleží **parkovacích stání a zahrada o výměře v průměru cca 130 m²**. Nově jsme vybudovali na pozemku přízemní samostatně stojící **zahradní domek** o zastavěné ploše 25 m². Obytná část je 15,8 m², včetně vybavené kuchyňské linky se spotřebiči, zádveřím i koupelnou. Všechny byty jsou aktuálně **pronajímány**. V současné chvíli nabízíme objekt jako **investiční nemovitost ke koupi**.

- Počet nadzemních podlaží 3
- Počet jednotek (bytů) 4
- Plocha bytů/ubytovacích jednotek 270,18 m²
- Plocha společných prostor 26,49 m²
- Celková užitná plocha 270,18 m²
- Celková plocha 296,67 m²
- Celková plocha pozemku/ů 1 483,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024: 33 090 000 CZK





EFI OIL & STELLPLATZ Prušánky

Prušánky

EFI OIL & STELLPLATZ Prušánky je komerční objekt čerpací stanice PHM s prodejnou a se zázemím, jehož součástí jsou i prostory, které jsou nyní pronajaty a slouží k provozování pneuservisu a autoservisu. Ve druhém nadzemním patře objektu se nachází skladové prostory s vjezdem tvořeným příjezdovou rampou ze dvorní části objektu.

Celková plocha pozemků o výměře 1 288 m², tvoří s budovou jeden funkční celek ve tvaru obdélníku. Na pozemek je možný příjezd z boku i ze zadní části zahrady, která je ohraničená zdí.

V říjnu 2025 se čerpací stanice EFI OIL Prušánky stala součástí evropské sítě AVIA, což přineslo i nabídku prémiových paliv. Stanice nabízí také pohodlí pro cestovatele (3xStellplatz) a nonstop tankomat.

- Počet nadzemních podlaží 2
- Plocha obchodních prostor / kanceláří 242,50 m²
- Plocha společných prostor 16,99 m²
- Plocha parkovacích stání 322,00 m²
- Plocha ostatních nebytových prostor 250,00 m²
- Celková užitná plocha 814,50 m²
- Celková plocha 831,49 m²
- Celková plocha pozemku/ů 1 288,00 m²
- Hodnota projektu v roce 2024 17 735 000 Kč



3.2. DLUHOPISY

Skupina e-Finance aktuálně financuje svůj rozvoj také prostřednictvím emisí dluhopisů v rámci tří dlouhodobých rámcových programů. Každý program je schválen Českou národní bankou ve formě základního prospektu a umožňuje průběžné vydávání jednotlivých emisí s parametry stanovenými v doplňku a/nebo konečných podmínkách dané emise (mj. jmenovitá hodnota, výnos, datum splatnosti).

Přehled dluhopisových programů (stav dle schválených prospektů)

Zajištěné dluhopisy CZ (zřízeno 2020) - max. celkový rámec 3 mld. Kč, **současně max. 450 mil. Kč** nesplacených dluhopisů; **doba trvání programu 25 let**. Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve prospěch vlastníků dluhopisů.

Zajištěné dluhopisy - zajištěné akciemi EFI Hotels & Properties, a.s. (zřízeno 2024) - max. celkový rámec 5 mld. Kč, **současně max. 800 mil. Kč** nesplacených dluhopisů; **doba trvání programu 25 let**. Zajištění je provedeno zástavním právem k akciím společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., přičemž každý dluhopis je kryt akciemi v nominální hodnotě odpovídající nominální hodnotě dluhopisu.

Dluhopisy e-Finance CZ (zřízeno 2022) - rámec 3 mld. Kč, **současně max. 500 mil. Kč** nesplacených dluhopisů; **doba trvání programu 25 let**. Emise vydávané v tomto programu jsou nezajištěné.

Splatnosti a struktura emisí. V rámci výše uvedených programů vydává Emitent průběžně emise s kratší až střední splatností (typicky 16 měsíců - 4 roky); konkrétní splatnost je vždy určena v doplňku/konečných podmínkách příslušné emise.

Finanční politika splatností a refinancování

Financování developmentu má ze své podstaty delší investiční cyklus. Skupina proto využívá rámce s dobou trvání 25 let, uvnitř nichž se krátkodobější emise (typicky 16 až 60 měsíců) postupně obnovují a/nebo se refinancují bankovním úvěrem po dokončení projektu (tzv. „construction-to-permanent“). Takové nastavení je v realitním financování standardní: po dokončení projektu se splatí krátkodobý dluh (např. emise či stavební úvěr) a navazuje dlouhodobé financování/provozní cash flow z nájmu; u projektů určených k prodeji je splacení zajištěno výnosy z prodeje jednotek/aktiv.

Tato praxe je výslovně reflektována i v prospektech Skupiny.

Odůvodnění a mezinárodní praxe

Realitní development - „construction-to-permanent“: Je standardním postupem, kdy se stavební (krátkodobý) dluh po dokončení projektu splácí a uzavírá se trvalý (dlouhodobý) úvěr nebo kombinace dlouhodobého úvěru a dluhopisových programů - tedy přesně model „dokončit → splatit/refinancovat → provoz“.

Refinanční faktor je běžně sledovaný parametr korporátních financí a dluhopisových trhů - ECB zdůrazňuje, že schopnost firem refinancovat dluh při vyšších sazbách je klíčovým faktorem; proto je běžnou součástí finanční politiky firem plánované refinancování splatných závazků.

Developerské financování přes dluhopisy: Bank for International Settlements (BIS) uvádí, že dluhopisové financování developerů s delší splatností snižuje oproti bankovním půjčkám bezprostřední roll-over riziko, přičemž refinancování zůstává integrální součástí řízení pasiv v čase.

Tržní standard na korporátních dluhopisových trzích: ICMA popisuje, že schopnost emitentů refinancovat dluh při splatnosti je základním prvkem fungování trhu a přímo souvisí s kalendářem splatností a přístupem k novým emisím.

Průběžné refinancování kratších splatností novými emisemi je tedy standardní součástí kapitálové strategie podniků: mezinárodní instituce (BIS) ukazují, že firmy běžně **refinancují** splatné závazky na trhu. Bank for International Settlements (BIS), tržní komentáře a studie ratingových agentur potvrzují, že napříč sektory je **refinancování** klíčovou složkou roční emise firemních dluhopisů (S&P Global: „refinancing activity has been strong across most ratings and sectors“). V realitním developmentu je navíc **převod** krátkodobého financování do dlouhodobého (po dokončení a stabilizaci) výchozí strukturou transakcí, jak shrnují oborové publikace (ULI).

Dopad na řízení likvidity

V současném prostředí zvýšených tržních úrokových sazeb dosahuje skupina u kratších emisí dluhových cenných papírů ročního úrokového výnosu pro investory ve výši cca 7 %, což je pod běžnou tržní úrovní pro srovnatelné profily. To znamená, že se skupině daří financovat se za relativně nižší náklady, než by odpovídalo aktuálním podmínkám na trhu. Zároveň jsou tyto emise strukturovány s kratší dobou splatnosti, což skupině v budoucnu umožní dluh v blízkém horizontu refinancovat za nižší úrokové sazby, jakmile dojde k jejich poklesu. Jedná se tedy o promyšlené strategické rozhodování v oblasti řízení dluhu, které kombinuje nižší současné náklady na financování s flexibilitou pro rychlé přizpůsobení se budoucímu vývoji úrokových sazeb.

Skupina proto považuje za standardní, že **kratší tranše** (typicky 16 až 36 měsíců) jsou po dobu trvání programů spláceny kombinací provozními cash flow, výnosy z prodeje dokončených projektů, a **novými emisemi** v rámci programů, je-li to hospodářsky výhodné a v souladu s prospekty. Tento přístup je v souladu s mezinárodní praxí a současně je průběžně zveřejňován v Konečných podmínkách jednotlivých emisí.

Zdroje:

Emisní dokumentace Skupiny e-Finance (základní prospekty)

- **e-Finance CZ, a.s.:** *Unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 („Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“).* Schváleno ČNB dne 2. 9. 2025, č.j. 2025/105373/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2025/00400/CNB/653; platnost do 3. 9. 2026. Online.
- **e-Finance CZ, a.s.:** *Unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 („Dluhopisy zajištěné akciemi EFI Hotels & Properties, a.s.“).* Schváleno ČNB dne 19. 3. 2025, č.j. 2025/031786/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2025/00042/CNB/653; platnost do 21. 3. 2026. Online.
- **e-Finance CZ, a.s.:** *Unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance CZ z roku 2022 („Dluhopisy“).* Vyhotoveno 17. 2. 2025; schváleno ČNB dne 25. 2. 2025, č.j. 2025/020061/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2025/00011/CNB/653; platnost do 4. 3. 2026. Online.

Právní a regulatorní rámec

- **Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.** Online. (viz odkazy a citace k zákonu přímo v základních prospektech).
- **Nařízení (EU) 2017/1129 o prospektu („Nařízení o prospektu“).** Online. (uváděno v základních prospektech).
- **Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980.** Online. (uváděno v základních prospektech).

Domácí statistické a finanční zdroje používané v emisních dokumentech

- **Česká národní banka (ČNB):** *Zpráva o finanční stabilitě - podzim 2024.* Online. (citováno v prospektu).
- **Český statistický úřad (ČSÚ):** *Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2024.* Online. (citováno v prospektu).

Zahraniční odborné zdroje k praxi refinancování krátkých tranší (běžná tržní praxe)

- **Bank for International Settlements (BIS):** *Quarterly Review a BIS Bulletins* - studie k tématům *rollover risk* a *maturity wall*. Online.
- **International Monetary Fund (IMF):** *Global Financial Stability Report* - kapitoly o podnikovém dluhu a refinancování. Online.

- **European Central Bank (ECB):** *Financial Stability Review* - pasáže k financování podniků a refinancování. Online.
- **International Capital Market Association (ICMA):** *Primary Markets Handbook* - praxe primárních emisí, navazující tranše a liability management. Online.
- **Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD):** publikace ze série *Corporate Bond Markets* - mezinárodní srovnání struktur splatností a refinancování. Online.
- **European Securities and Markets Authority (ESMA):** *Trends, Risks and Vulnerabilities (TRV)* - Analýzy na trzích cenných papírů. Online.

Splacené dluhopisy

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2014 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance IV	nepřidělen	37 840 000	6 % p.a.	1.12.2014	1.12.2024
Součet		37 840 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2019 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 45	nepřidělen	5 130 000	4,5 % p.a.	1.7.2020	1.2.2024
e-Finance Property 47	nepřidělen	3 840 000	4,5 % p.a.	1.8.2020	1.3.2024
Součet		8 970 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2020 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property SE 1	CZ0003526964	1 590 000	4,5 % p.a.	1.9.2020	1.4.2024
e-Finance Property SE 3	CZ0003527335	3 720 000	4,5 % p.a.	1.10.2020	1.5.2024

e-Finance Property SE 5	CZ0003527756	3 540 000	4,5 % p.a.	1.11.2020	1.6.2024
e-Finance Property SE 7	CZ0003527772	7 650 000	4,5 % p.a.	1.12.2020	1.7.2024
e-Finance Property SE 9	CZ0003528515	11 040 000	4,5 % p.a.	1.2.2021	1.8.2024
e-Finance Property SE 11	CZ0003529406	10 710 000	4,5 % p.a.	1.3.2021	1.9.2024
e-Finance Property SE 12	CZ0003530248	7 110 000	4,5 % p.a.	1.4.2021	1.10.2024
e-Finance Property SE 14	CZ0003530867	6 240 000	4,5 % p.a.	1.5.2021	1.11.2024
e-Finance Property SE 15	CZ0003531469	7 800 000	4,5 % p.a.	1.6.2021	1.12.2024
e-Finance Property SE 32	CZ0003537763	10 020 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.6.2024
e-Finance Property SE 33	CZ0003537771	10 410 000	6 % p.a.	1.4.2022	1.7.2024
e-Finance Property SE 34	CZ0003537979	11 490 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.8.2024
e-Finance Property SE 35	CZ0003538233	11 280 000	6 % p.a.	1.4.2022	1.9.2024
e-Finance Property SE 36	CZ0003538852	4 800 000	6 % p.a.	1.5.2022	1.10.2024
Součet		149 390 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 15	CZ0003535908	1 950 000	4,1 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 16	CZ0003536906	0	4,1 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 17	CZ0003537292	4 300 000	6 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024

e-Finance CZ 18	CZ0003537300	11 350 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	11 400 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	11 450 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	10 650 000	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ 22	CZ0003543225	4 200 000	7 % p.a.	1.10.2022	1.11.2024
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7 000 000	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12 000 000	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	11 950 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	11 800 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	11 800 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 33	CZ0003549297	11 000 000	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	5 800 000	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	11 800 000	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	11 900 000	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	11 950 000	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 38	CZ0003551079	11 850 000	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	11 900 000	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	5 900 000	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
e-Finance CZ 41	CZ0003552283	8 850 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	0	5,5 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	0	5,5 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	250 000	5,5 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
Součet		201 050 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2022 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 1	CZ0003539520	10 950 000	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance CZ SE 2	CZ0003539710	11 650 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024

e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	11 900 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	11 650 000	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	8 500 000	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	13 900 000	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
Součet		68 550 000			

Vydané dluhopisy

V průběhu roku 2024 společnost e-Finance, a.s. nevydala žádné dluhopisy. V rámci Skupiny byly společností e-Finance CZ, a.s. vydány dluhopisy v rámci tří dluhopisových programů:

V rámci dluhopisového programu z roku 2020 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 25.8.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 3.9.2024, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	6 000 000	100 000	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ 46	CZ0003556110	3 000 000	0	6 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	35 000 000	34 250 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	15 000 000	13 650 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	25 000 000	24 700 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	40 000 000	39 900 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
e-Finance CZ 51	CZ0003559882	25 000 000	15 000 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.7.2025
e-Finance CZ 52	CZ0003559908	40 000 000	31 700 000	8,5 % p.a.	1.5.2024	1.8.2025
e-Finance CZ 56	CZ0003562647	15 000 000	15 000 000	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ 57	CZ0003563660	45 000 000	44 750 000	8,5 % p.a.	1.9.2024	1.12.2025
Součet		249 000 000	219 050 000			

V rámci dluhopisového programu z roku 2022 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 22.3.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 15.2.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2024, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 37	CZ0003556151	16 000 000	15 300 000	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ SE 38	CZ0003556136	12 000 000	8 450 000	8 %, 7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	14 000 000	11 950 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027
e-Finance CZ SE 40	CZ0003557878	16 000 000	4 500 000	8 %, 7 % p.a.	1.3.2024	1.3.2026

e-Finance CZ SE 41	CZ0003557886	16 000 000	6 400 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2027
e-Finance CZ SE 42	CZ0003558835	18 000 000	6 500 000	8 %, 7 % p.a.	1.4.2024	1.4.2026
e-Finance CZ SE 43	CZ0003558843	18 000 000	2 900 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.4.2024	1.5.2027
e-Finance CZ SE 44	CZ0003559932	14 000 000	2 700 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2024	1.5.2026
e-Finance CZ SE 45	CZ0003559965	14 000 000	3 500 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.5.2024	1.6.2027
e-Finance CZ SE 46	CZ0003560831	14 000 000	3 300 000	8 %, 7 % p.a.	1.6.2024	1.6.2026
e-Finance CZ SE 47	CZ0003560849	14 000 000	4 350 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.6.2024	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinfl ační 20	CZ0003556144	4 000 000	50 000	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 21	CZ0003557894	4 000 000	0	pohyblivá	1.3.2024	1.3.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 22	CZ0003558876	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.4.2024	1.4.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 23	CZ0003559973	2 000 000	0	pohyblivá	1.5.2024	1.5.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 24	CZ0003560856	2 000 000	0	pohyblivá	1.6.2024	1.6.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 25	CZ0003561888	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.7.2024	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 26	CZ0003562654	2 000 000	50 000	pohyblivá	1.8.2024	1.8.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 27	CZ0003563611	2 000 000	0	pohyblivá	1.9.2024	1.9.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 28	CZ0003564601	2 000 000	50 000	pohyblivá	1.10.2024	1.10.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 29	CZ0003565343	2 000 000	0	pohyblivá	1.11.2024	1.11.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 30	CZ0003566192	2 000 000	0	pohyblivá	1.12.2024	1.12.2028
Součet		192 000 000	70 200 000			

V rámci dluhopisového programu z roku 2024 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 28.2.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 21.3.2024 vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 1	CZ0003561912	15 000 000	6 050 000	8 %, 7 % p.a.	1.7.2024	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 2	CZ0003561920	15 000 000	1 050 000	7 % p.a.	1.7.2024	1.8.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 3	CZ0003562423	10 000 000	9 800 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 4	CZ0003562662	7 500 000	7 250 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 5	CZ0003562670	7 500 000	7 050 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 6	CZ0003562688	30 000 000	26 750 000	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 7	CZ0003562696	15 000 000	2 750 000	8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.8.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 8	CZ0003562753	15 000 000	14 300 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.9.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 9	CZ0003563686	15 000 000	950 000	8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.9.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 10	CZ0003563678	15 000 000	5 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.10.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 11	CZ0003564650	40 000 000	36 700 000	8 % p.a.	1.10.2024	1.2.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 12	CZ0003564619	15 000 000	5 600 000	8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.10.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 13	CZ0003564643	25 000 000	17 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.11.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 14	CZ0003565376	35 000 000	34 250 000	8 % p.a.	1.11.2024	1.3.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 15	CZ0003565384	10 000 000	4 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.11.2026

e-Finance CZ Zajištěn é EFI 16	CZ0003565418	20 000 000	11 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.12.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 17	CZ0003566200	40 000 000	38 600 000	8 % p.a.	1.12.2024	1.4.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 18	CZ0003566218	15 000 000	11 100 000	8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.12.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 19	CZ0003566226	25 000 000	24 650 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.2.2028
Součet		370 000 000	267 050 000			

Dluhopisy vydané společností e-Finance CZ, a.s.:

V rámci dluhopisového programu z roku 2020 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 6.8.2022, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 10.8.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 25.8.2023, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	12 000 000	5 300 000	7,00 %	01.02.2023	01.04.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12 000 000	3 450 000	7,00 %	01.03.2023	01.06.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12 000 000	50 000	7,00 %	01.04.2023	01.07.2025
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7 000 000	7 000 000	9,00 %	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12 000 000	12 000 000	9,00 %	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	12 000 000	11 950 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 33	CZ0003549297	12 000 000	11 000 000	9,00 %	01.05.2023	01.05.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	6 000 000	5 800 000	9,00 %	01.05.2023	01.05.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.06.2023	01.06.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	12 000 000	11 900 000	9,00 %	01.06.2023	01.06.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	12 000 000	11 950 000	9,00 %	01.07.2023	01.07.2024

e-Finance CZ 38	CZ0003551079	12 000 000	11 850 000	9,00 %	01.07.2023	01.07.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	12 000 000	11 900 000	9,00 %	01.08.2023	01.08.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	6 000 000	5 900 000	9,00 %	01.08.2023	01.08.2024
e-Finance CZ 41	CZ0003552283	9 000 000	8 850 000	9,00 %	01.09.2023	01.09.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	2 000 000	-	5,50 %	01.10.2023	01.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	2 000 000	-	5,50 %	01.11.2023	01.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	2 000 000	250 000	5,50 %	01.12.2023	01.12.2024
Součet		178 000 000	154 550 000			

V rámci dluhopisového programu z roku 2022 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 24.2.2022, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2022, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 22.3.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2023, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 14	CZ0003545709	12 000 000	11 600 000	8 % p.a.	1.1.2023	1.2.2026
e-Finance CZ SE 15	CZ0003546343	12 000 000	3 450 000	8 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance CZ SE 16	CZ0003547101	12 000 000	10 100 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance CZ SE 17	CZ0003547119	12 000 000	10 050 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.3.2023	1.4.2026
e-Finance CZ SE 18	CZ0003548224	12 000 000	5 100 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.4.2023	1.5.2026
e-Finance CZ SE 19	CZ0003548976	12 000 000	3 800 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.5.2023	1.6.2026
e-Finance CZ SE 20	CZ0003549305	12 000 000	6 150 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.6.2023	1.7.2026
e-Finance CZ SE 21	CZ0003550683	12 000 000	7 500 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.7.2023	1.8.2026
e-Finance CZ SE 22	CZ0003551590	12 000 000	4 850 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.8.2023	1.9.2026
e-Finance CZ SE 23	CZ0003551749	12 000 000	1 150 000	8 %, 6 % p.a.	1.8.2023	1.8.2025

e-Finance CZ SE 24	CZ0003552291	12 000 000	2 350 000	8 %, 6 % p.a.	1.9.2023	1.9.2025
e-Finance CZ SE 25	CZ0003552309	12 000 000	9 150 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	12 000 000	11 900 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	16 000 000	11 650 000	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 28	CZ0003553208	4 000 000	3 250 000	8 %, 7 % p.a.	1.10.2023	1.10.2025
e-Finance CZ SE 29	CZ0003553224	4 000 000	3 950 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	16 000 000	8 500 000	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 31	CZ0003554172	4 000 000	2 750 000	8 %, 7 % p.a.	1.11.2023	1.11.2025
e-Finance CZ SE 32	CZ0003554180	6 000 000	5 450 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 33	CZ0003554727	8 000 000	6 050 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	14 000 000	13 900 000	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
e-Finance CZ SE 35	CZ0003554784	10 000 000	6 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.12.2023	1.12.2025
e-Finance CZ SE 36	CZ0003554792	12 000 000	5 350 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 9	CZ0003546350	12 000 000	3 100 000	pohyblivá	1.2.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 10	CZ0003547127	12 000 000	1 400 000	pohyblivá	1.3.2023	1.3.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 11	CZ0003548232	12 000 000	2 200 000	pohyblivá	1.4.2023	1.4.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 12	CZ0003548984	12 000 000	1 600 000	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 13	CZ0003549313	12 000 000	1 350 000	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 14	CZ0003550642	12 000 000	450 000	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027

e-Finance CZ Protiinf lační 15	CZ0003551566	12 000 000	550 000	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 16	CZ0003552317	12 000 000	900 000	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 17	CZ0003553216	4 000 000	100 000	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 18	CZ0003554198	4 000 000	150 000	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 19	CZ0003554800	4 000 000	100 000	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
Součet		274 000 000	164 650 000			

3.3. ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Rok 2024 byl rokem soustředěné práce na kvalitě portfolia a disciplíně ve financování. Pokračovali jsme v rozvoji ubytovacích a hotelových služeb, ve správě a pronájmu komerčních i rezidenčních objektů a v přípravě developmentu v lokalitách, kde dlouhodobě působíme. Výsledek se promítl i do aktualizací znaleckých posudků: hodnota našeho nemovitostního portfolia meziročně vzrostla z 1,72 mld. Kč na 1,96 mld. Kč (stav k 31. 12. 2024). Zaměřujeme se na zvyšování výnosového potenciálu aktiv a na aktivní asset management.

Klíčové projekty a milníky:

- Brno - eFi Palace, 3. etapa. Dokončili jsme projektovou přípravu přístavby 60 ubytovacích jednotek (bytů) v těsném sousedství komplexu „eFi Palace“. Projekt má pravomocné územní rozhodnutí (5/2018) a stavební povolení (5/2019); nyní finalizujeme dokumentaci pro provedení stavby a přípravu tendru generálního dodavatele.
- Jihlava - EFI Obchodní Galerie. V 1. NP jsme dokončili a pronajali nové obchodní plochy a zároveň připravili realizaci garážových stání v 1. PP. V 1. PP již probíhá přestavba na krytá garážová stání, která zvýší komfort nájemců a podpoří stabilitu nájemních příjmů objektu.
- Horní Lipová - EFI ApartHotel, II. etapa. Pokračujeme v přípravě stavby; bylo vydáno stavební povolení na samostatnou budovu s 15 apartmány.
- Břeclav - Bytové domy, Charvátská Nová Ves. Pro projekt dvou moderních bytových domů jsme získali pravomocné stavební povolení; po dopracování prováděcí dokumentace může stavba začít bez odkladu (plán zahájení v roce 2026).
- Zámek Račice. Rekonstrukční práce běží v intenzivním režimu; cílem je uvedení hlavního paláce do plného provozu v červnu 2026 (kongresy a školení, ubytování, gastronomie a wellness).

Naplnujeme strategii udržitelného provozu a energetické soběstačnosti. Pro EFI SPA Hotel jsme v roce 2024 požádali a v roce 2025 získali dotaci na FVE 99,9 kWp z Modernizačního fondu (RES+), ve výši 1 277 254,62 Kč - příjemcem je společnost eFinance EU, a.s., která EFI SPA Hotel vlastní a provozuje.

Napříč portfoliem jsme se soustředili na provozní efektivitu, kvalitu služeb a dlouhodobé vztahy s nájemci. V hotelnictví pokračuje standardizace kvality, revenue management a marketing; v komerčních nemovitostech pracujeme s indexací nájmu a zvyšováním užitné hodnoty (parkování, bezbariérovost, technologie). V rezidenční části udržujeme vyvážený mix dlouhodobých nájmu a flexibilně nasazovaných krátkodobých kapacit, aby byl výnos očištěný o sezónnost a aby cashflow odpovídalo splatnostem financování.

Energetika a podpora KVET

Po roční přípravě v roce 2024 jsme byli v roce 2025 úspěšní ve čtyřech aukcích Ministerstva průmyslu a obchodu pro vysokoúčinnou KVET (zelený bonus formou aukční podpory) - pro lokality Račice, Zábrdovice (Brno), Hodonín u Kunštátu a Charvátská Nová Ves (Břeclav). Každá výrobní má plánovaný instalovaný elektrický výkon 1,200 MW; vysoutěžené referenční aukční ceny (RACo) jsou 3 449 Kč/MWh (Račice), 3 799 Kč/MWh (Zábrdovice), 3 999 Kč/MWh (Hodonín u Kunštátu a Břeclav).

Podpora je vyplácena jen na omezený rozsah výroby odpovídající max. 3 300 provozním hodinám ročně (roční „pásmo podpory“), jak stanoví pravidla aukce. Skutečná výše vyplaceného aukčního bonusu se každoročně upravuje podle vzorce, který vychází z upravené referenční aukční ceny a odpočtu části tržní ceny elektřiny (a dále reflektuje palivo a ETS/CO₂); režim úpravy je uveden v přílohách rozhodnutí MPO.

Orientační (teoretický) roční rámec podpory

Pro transparentnost uvádíme technický výpočet maximálního teoretického ročního rámce podpory, tj. $RACo \times (1,200 \text{ MW} \times 3\,300 \text{ h} = 3\,960 \text{ MWh/rok})$, bez vlivu hodinových tržních cen elektřiny a bez meziročních indexací. Toto číslo je strop - reálně bude vyplácený bonus nižší dle tržních cen a příslušných koeficientů.

Lokalita	P_inst. (MW _e)	RACo (Kč/MWh)	Limit MWh/rok	Teoretický roční strop
Račice	1,200	3 449	3 960	13 658 040 Kč
Zábrdovice (Brno)	1,200	3 799	3 960	15 044 040 Kč
Hodonín u Kunštátu	1,200	3 999	3 960	15 836 040 Kč
Břeclav (Charvátská Nová Ves)	1,200	3 999	3 960	15 836 040 Kč
Součet rok	4,800	—	15 840	60 374 160 Kč/rok

Pozn.: Skutečná výše podpory = upravená referenční aukční cena - (koeficient $a \times$ průměrná hodinová cena elektřiny), dle přesného vzorce a metodiky v přílohách rozhodnutí; proto je uvedené číslo pouze teoretickým stropem.

Financování a řízení rizik

Postupovali jsme obezřetně: diverzifikujeme zdroje mezi bankovní úvěry a kapitálový trh, plánujeme splatnosti dluhu a udržujeme přiměřené rezervy likvidity. Na straně emitovaných dluhopisů transparentně informujeme o parametrech emisí a jejich zajištění a pravidelně reportujeme investorům. (Viz též naše základní prospekty a informační materiály pro trh.)

Peněžní toky a likvidita Skupiny

Rok 2024 byl pro Skupinu z hlediska peněžních toků pozitivní. Provozní činnost generovala kladné čisté peněžní toky ve výši 32,9 mil. Kč, což potvrzuje stabilitu základního podnikatelského modelu založeného na výnosech z nemovitostí doplněných o související služby.

Skupina zároveň pokračovala v aktivní investiční strategii. Čistý odtok peněžních prostředků z investiční činnosti ve výši 58,5 mil. Kč odráží zejména akvizice a technické zhodnocení investičních a provozních nemovitostí a pořízení zařízení. Tyto investice podporují budoucí růst výnosů a hodnoty portfolia.

Rozvoj byl financován především prostřednictvím 25 letých dluhopisových programů a bankovního financování. Finanční činnost přinesla v roce 2024 čistý příliv peněžních prostředků 134,1 mil. Kč.

Celkově se peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty Skupiny během roku zvýšily o 89,0 mil. Kč na 162,8 mil. Kč k 31. 12. 2024. Takto vysoký stav hotovosti poskytuje Skupině komfortní finanční polštář pro další investice, pokrytí dluhové služby i případné využití tržních příležitostí.

Pohled na tržní prostředí

Český realitní trh prokázal v uplynulých letech odolnost a diferenciaci mezi segmenty. Vidíme stabilní poptávku po kvalitním ubytování, rostoucí zájem o dlouhodobé bydlení v dobře dostupných lokalitách a u retailu posun ke službám a zážitkům. Očekávaný trend postupného snižování sazeb podporuje dostupnost financování i apetit domácností; nadále však modelujeme projekty konzervativně.

Priority 2025/2026

Bezpečně převést klíčové projekty do výnosové fáze. V Jihlavě dokončení garáží v 1. PP a zefektivnění návazných služeb; v Brně postup přístavby na Bratislavské; v Břeclavi, Lipové a Jeseníku zahájit stavby.

Stabilizovat výnosy hotelů a F&B. Posilovat přímé prodejní kanály, dynamickou cenotvorbu a cíleně budovat MICE a eventy - se zřetelem na budoucí využití areálu v Račicích.

Energetika a úspory. Pokračovat v realizaci FVE 99,9 kWp pro EFI SPA Hotel; připravit KVET zdroje k uvedení do provozu dle harmonogramu MPO.

Disciplína ve financování. Udržet konzervativní profil, plánovat splatnosti a průběžně sledovat úrokové prostředí a inflaci.

Transparentní reporting. Srozumitelně ukazovat čísla i kontext - od hodnoty aktiv přes obsazenost a nájemní cash-flow po stav závazků a zajištění.

Zdroje a podklady k této kapitole (vybrané)

- Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) - Rozhodnutí o udělení práva na podporu z aukce KVET: Račice (23. 4. 2025), Brno-Zábřovice (23. 4. 2025), Hodonín u Kunštátu (29. 9. 2025), Břeclav - Charvátská Nová Ves (29. 9. 2025). Online.
- MPO - Vyhlášení aukce na KVET (Výzvy 2024 a 2025) - metodika, roční limit 3 300 hodin, vzorce a meziroční úpravy. Online.
- Státní fond životního prostředí ČR (Modernizační fond, RES+) - Rozhodnutí o poskytnutí podpory: FVE 99,9 kWp - eFinance EU, a.s. Online.
- eFinance, a.s. - Aktuální projekty (Jihlava - EFI Obchodní Galerie; Břeclav - Bytové domy Charvátská; Lipová Lázně - EFI ApartHotel II. etapa; Brno - eFi Palace 3. etapa; Račice - hlavní budova). Online.
- eFinance CZ, a.s. - Zajištěné dluhopisy CZ (Základní prospekt, 2025) - informace o skupině a nemovitostech. Online.

3.4. KOMENTÁŘ K FINANČNÍM VÝKAZŮM SKUPINY E-FINANCE ZA ROK 2024

Rok 2024 znamenal pro skupinu e-Finance výrazné zlepšení hospodářských výsledků i finanční stability. Skupina dosáhla zisku před zdaněním 55 136 tis. Kč a zisku po zdanění ve výši 30 450 tis. Kč. Celkový úplný výsledek hospodaření (P&L + OCI) činí 47 720 tis. Kč, což se pozitivně promítlo do růstu vlastního kapitálu na 484 889 tis. Kč (2023: 456 450 tis. Kč).

Současně došlo k růstu bilanční sumy - aktiva celkem vzrostla na 2 229 791 tis. Kč (2023: 1 929 933 tis. Kč), především díky rozvoji nemovitostního portfolia (investiční a provozní nemovitosti dohromady 1 960 706 tis. Kč).

Růst finanční rezervy a likvidity

Významným kvalitativním posunem je posílení likvidity skupiny:

Peníze a peněžní ekvivalenty dosáhly k 31. 12. 2024 výše 162 798 tis. Kč, oproti roku 2023 (73 795 tis. Kč) jde o nárůst přibližně o 120 %.

To dokládá, že skupina generuje hotovost a současně si ponechává významnou finanční rezervu. Vyšší objem disponibilní hotovosti zvyšuje odolnost skupiny vůči výkyvům na trhu, umožňuje flexibilně reagovat na investiční příležitosti a představuje komfortní polštář pro obsluhu dluhu.

Zadluženost a řízení kapitálové struktury

Skupina průběžně pracuje na optimalizaci zadlužení při zachování efektivního využití cizích zdrojů.

Čistý dluh (úročené finanční závazky dlouhodobé + krátkodobé mínus peníze a peněžní ekvivalenty) činí za rok 2024 přibližně **1 331 399 tis. Kč**.

Ve vztahu k celkovým aktivům ve výši 2 229 791 tis. Kč odpovídá **podíl čistého dluhu na aktivech 59,75%**.

Tento ukazatel se meziročně **snížil** (2023: cca 61,9 %), a skupina má ambici jej dále postupně snižovat.

Tento trend potvrzuje konzervativní přístup k zadlužení: i přes růst portfolia nemovitostí a bilanční sumy zůstává zadlužení pod kontrolou a skupina posiluje vlastní kapitál.

Net LTV a srovnání s trhem

Na nemovitostním trhu se jako klíčový využívá ukazatel **Net LTV (Net Loan-to-Value)**, tj. poměr čistého dluhu k hodnotě nemovitostního portfolia:

Net LTV skupiny činí přibližně 68 %.

Ukazatel se meziročně mírně zlepšil (2023: cca 69 %).

Na realitním trhu přitom není neobvyklé, že banky u prémiových nemovitostí financují až **80 % Net LTV**.

Hodnota 68 % je tedy **v komfortním pásmu** běžném pro realitní sektor a potvrzuje, že skupina využívá bankovní financování obezřetně, s rezervou vůči standardním limitům bank.

Vybrané ukazatele	
Ukazatel/Hodnota (tis. Kč)	31. prosince 2024
Aktiva celkem (GAV)	2 229 791
Nemovitosti	1 960 706
Úročené závazky celkem (Debt)	1 494 197
Podíl čistého dluhu na aktivech	59,71%
Podíl úročených závazků na aktivech	67,01%
netDebt	1 331 399
netLTV	68%
Zisk před zdaněním	55 136
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	30 450
Nerozdělený zisk z minulých let (P&L)	74 511
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	17 270
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	47 720
Vlastní konsolidovaný kapitál (NAV)	484 889
EPRA NRV (orientačně ekonomická hodnota čistého majetku)	660 350

Shrnutí

- Rok 2024 lze z pohledu skupiny e-Finance hodnotit jako **úspěšný a stabilizační**:
- **růst vlastního kapitálu** a bilanční sumy,
- **významné posílení hotovostní pozice** (nárůst peněz a peněžních ekvivalentů o přibližně 120 %),

- postupné snižování zadluženosti měřené čistým dluhem k aktivům,
- bezpečná úroveň Net LTV v kontextu realitního trhu.
- Skupina tak vstupuje do dalšího období s posílenou finanční pozicí, dostatečnou likviditou a stabilní strukturou financování.

Vysvětlení použitých ukazatelů

1. Peníze a peněžní ekvivalenty (finanční rezerva)

Výpočet: převzatá řádková položka z výkazu finanční pozice - peníze na účtech, hotovost, případně velmi likvidní krátkodobé investice.

Co ukazuje: okamžitě dostupnou hotovost, kterou může skupina využít k úhradě závazků nebo k novým investicím. Vyšší hodnota zvyšuje likviditu a finanční stabilitu.

2. Čistý dluh (Net Debt)

Čistý dluh je definován jako součet úročených úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a jiných úročených finančních závazků, leasingových závazků vykázaných podle IFRS 16, po odečtení: peněz a peněžních ekvivalentů.

Co ukazuje: reálnou zadluženost po zohlednění hotovosti. Je to přibližně to, co by zůstalo „k splacení“, pokud by se veškerá hotovost využila na okamžitou úhradu dluhu.

3. Podíl čistého dluhu na aktivech

$$\text{Čistý dluh} / \text{Aktiva celkem} = \frac{\text{Čistý dluh}}{\text{Aktiva celkem}}$$

Co ukazuje: jaká část majetku je financována čistým dluhem. Nižší hodnota znamená konzervativnější financování a menší riziko pro věřitele i investory.

4. Net LTV (Net Loan-to-Value)

$$\text{Net LTV} = \frac{\text{Čistý dluh}}{\text{hodnota nemovitostního portfolia (investiční + provozní nemovitosti)}}$$

Co ukazuje: míru zadlužení vztaženou přímo k hodnotě nemovitostí, které obvykle slouží jako zajištění. V realitním byznysu je to klíčový ukazatel pro banky i investory.

5. Zisk před zdaněním a zisk po zdanění (P&L)

Zisk před zdaněním: výsledek hospodaření před započtením nákladů na daň z příjmů.

Zisk po zdanění: konečný účetní zisk, který po zohlednění daně z příjmů zůstává k dispozici pro posílení vlastního kapitálu, případné dividendy či reinvestice.

Co ukazují: schopnost skupiny generovat zisk z hlavní činnosti po započtení provozních i finančních nákladů.

Nerozdělený zisk z minulých let (P&L)

Jde o kumulovaný zisk (případně ztrátu), který skupina vytvořila v minulých účetních obdobích, ale nebyl vyplacen ve formě dividend ani jinak použit (např. ke krytí ztrát).

Každý rok se zisk nebo ztráta po zdanění z výkazu zisku a ztráty (P&L) převádí do vlastního kapitálu. Část může být rozdělena (dividendy, rezervní fondy), zbytek zůstává jako nerozdělený zisk minulých let.

Ukazuje, kolik hodnoty skupina historicky vytvořila a ponechala ve firmě, tedy jak silně se v čase budoval vlastní kapitál z vlastního podnikání.

Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)

OCI (Other Comprehensive Income) zahrnuje ty položky výsledku hospodaření, které se neúčtují přímo do zisku či ztráty, ale přímo do vlastního kapitálu (např. přecenění nemovitostí, cenných papírů,

Ukazuje posun hodnoty majetku (nebo závazků), který není vidět ve zisku P&L, ale ovlivňuje vlastní kapitál a dlouhodobou ekonomickou pozici skupiny.

Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)

Celkový úplný výsledek hospodaření je součet:

Zisk / ztráta za období (P&L) + Ostatní úplný výsledek hospodaření (OCI)

Je to nejširší ukazatel výkonnosti za dané období - nejen provozní a finanční zisk, ale i změny hodnoty majetku zachycené v OCI.

Dává komplexní obraz, o kolik se za rok reálně změnila hodnota vlastního kapitálu, a to jak díky zisku ze současného podnikání, tak díky přecenění majetku a dalším položkám v OCI.

Vlastní konsolidovaný kapitál (NAV)

NAV (Net Asset Value) v konsolidaci je vlastní kapitál připadající akcionářům skupiny po zohlednění všech aktiv, závazků a menšinových podílů.

Ukazuje účetní hodnotu skupiny jako celku. Pro investory je NAV klíčové číslo pro posuzování, zda se skupina obchoduje / hodnotí s diskontem nebo premií proti své účetní hodnotě.

EPRA NRV (orientačně ekonomická hodnota čistého majetku)

EPRA NRV (Net Reinstatement Value) je ukazatel doporučovaný asociací EPRA pro realitní společnosti. Cílem je zachytit ekonomickou hodnotu čistého majetku za předpokladu dlouhodobého držení nemovitostí, nikoli jejich okamžitého prodeje.

Z účetního vlastního kapitálu (NAV) se provádějí úpravy podle metodiky EPRA, např.:

určité daňové závazky (zejména odložené daně z přecenění nemovitostí) se částečně nebo plně neberou v úvahu,

přičítají se transakční / pořizovací náklady na nemovitosti (např. odhad nákladů kupujícího, daně, poplatky),

upravují se některé položky tak, aby lépe odrážely ekonomickou, nikoli čistě účetní hodnotu.

EPRA NRV je proto v praxi vnímána jako bližší odhad dlouhodobé ekonomické hodnoty čistého majetku pro akcionáře u realitní skupiny. Slouží investorům k lepšímu srovnání realitních společností napříč trhem a je standardem v evropském realitním sektoru.

4. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

Strategie a směřování

V nadcházejících letech navazujeme na konzistentní strategii: posilovat kvalitu a výnosový potenciál portfolia, diverzifikovat zdroje výnosů i financování a zvyšovat energetickou soběstačnost našich objektů. Těžištěm zůstává aktivní asset management v hotelnictví, dlouhodobých nájmech i developementu, řízený s důrazem na návratnost vloženého kapitálu a na průběžné snižování provozního rizika.

Klíčové investiční projekty - realitní část

- **Brno, EFI Palace - 3. etapa (Zábrdovice / Bratislavská 52).** Připravovaná přístavba a nástavba rozšíří stávající komplex o další ubytovací kapacity, kanceláře, kongresové zázemí a kryté parkování. Projekt má vydané územní rozhodnutí (3/2018) a stavební povolení (jaro 2019) a je v současnosti realizován. Předpokládané dokončení stavby je v roce 2028; v mezidobí budeme postupovat po logických stavebních milnících, aby nové kapacity navazovaly na provoz stávajícího areálu.
- **Zámek Račice - hlavní budova (III. etapa).** Zámecký areál po dokončení nabídne prohlídkové okruhy, ubytování, školící a konferenční sály i wellness; první dvě etapy jsou dokončeny a v omezeném provozu, třetí etapa rekonstrukce hlavního paláce je v realizaci. Naším cílem je uvést celý areál do plného provozu v roce 2026 při zachování konzervativního řízení rozpočtu a návazných provozních procesů.
- **Břeclav - bytové domy (Charvátská Nová Ves).** V dalším období navážeme na přípravnou fázi: projekt dvou bytových domů (celkem 36 bytových jednotek) má vydané pravomocné společné povolení a probíhá zpracování dokumentace pro provádění stavby. Cílem je zahájení výstavby v roce 2026 s dokončením do dvou let.
- **EFI Obchodní galerie, Jihlava.** V Jihlavě rozšíříme funkčnost objektu o podzemní garáže v 1. PP (22 stání a skladové prostory; předpokládané dokončení 2026) a nástavbu 11 bytů (předpokládané dokončení 2027). Tyto kroky mají posílit stabilitu nájemního cash-flow a kvalitu služeb v lokalitě.
- **Horní Lipová (Jeseníky) - EFI ApartHotel, II. etapa.** Navážeme na vydaná povolení k výstavbě a rozšíříme areál o další ubytovací kapacity a návaznou infrastrukturu (wellness). Realizace je plánována postupně s ohledem na kapacity dodavatelů a sezónnost.
- **Jeseník - bytový dům.** Pokročíme do realizační fáze celkové rekonstrukce se záměrem vytvořit 12-16 bytů k pronájmu s cílem vyvážit regionální poptávku a návratnost kapitálu.

Energetika a soběstačnost portfolia.

Vedle realitního byznysu dále rozvíjíme energetickou divizi (Czech Property Fund, s.r.o.) se zaměřením na KVET (vysokoúčinná kogenerace), FVE, akumulaci a řízení spotřeby v našich objektech. V roce 2025 jsme uspěli ve státní aukci provozní podpory KVET na čtyřech lokalitách (1,2 MW na každém místě): Zábrdovice (Brno), Račice, Břeclav a Hodonín. Rozhodnutí MPO stanovují referenční aukční ceny (Kč/MWh): Zábrdovice 3 799; Račice 3 449; Břeclav 3 999; Hodonín 3 999. Podle aukčních pravidel se podpora uplatňuje maximálně na 3 300 provozních hodin ročně a výše tzv. aukčního bonusu se každoročně upravuje dle vzorce, který zohledňuje zejména vývoj cen elektřiny, plynu a emisních povolenek.

Pro ilustraci řádu velikosti uvádíme teoretický roční strop hrubé podpory:

Lokalita	P_inst. (MW _e)	RACo (Kč/MWh)	Limit MWh/rok	Teoretický roční strop
Račice	1,200	3 449	3 960	13 658 040 Kč
Zábrdovice (Brno)	1,200	3 799	3 960	15 044 040 Kč
Hodonín u Kunštátu	1,200	3 999	3 960	15 836 040 Kč

Břeclav (Charvátská Nová Ves)	1,200	3 999	3 960	15 836 040 Kč
Součet rok	4,800	—	15 840	60 374 160 Kč/rok

tj. souhrnně **≈ 60,37 mil. Kč/rok** při plném využití limitu 3 300 h. Skutečná výše vyplacené podpory bude nižší a proměnlivá v závislosti na vývoji cen energií a dalších parametrech dle rozhodnutí a pravidel aukce.

Současně jsme pro **EFI SPA Hotel** získali **dotaci na FVE 99,9 kWp** z Programu RES+ (Modernizační fond) ve výši **1 277 254,62 Kč**. Instalace sníží odběr elektřiny ze sítě, podpoří řízení špiček a naváže na chystané bateriové úložiště a řízení spotřeby v objektu.

V roce 2026 plánujeme spustit **nabíjecí stanice pro elektromobily** na dvou brněnských adresách (Bratislavská 52 a náměstí 28. října), jako součást širší energetické koncepce (výroba - akumulace - flexibilní řízení spotřeby).

Kapitálová struktura a regulatorní milníky.

V oblasti financování budeme i nadále kombinovat bankovní úvěry a kapitálový trh. Skupina má schválené a aktivní dluhopisové programy (vč. zajištěných emisí vázaných na aktiva skupiny), které používáme k rozfázování investic i k efektivnímu ladění splatností. Prospekty detailně popisují portfolio, plány a rizikové faktory a jsou průběžně aktualizovány.

Důležitým krokem je také **příprava Fondu kvalifikovaných investorů „FONDEFI SICAV, a.s.“**. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. listopadu 2025. Cílem je postupně do něj převést provozovaná aktiva skupiny; investorům to nabídne přímý podíl na vlastnictví portfolio a účast na čistém nárůstu NAV po poplatcích.

Na straně kapitálového trhu vnímáme jako významný milník rozhodnutí ČNB o schválení unijního prospektu pro růst k veřejné nabídce akcií EFI Hotels & Properties, a.s. (dceřiná společnost e-Finance); právní moc rozhodnutí připadá na duben 2025. Tento krok dále zvyšuje transparentnost skupiny vůči investorům a připravuje půdu pro širší využití kapitálového trhu. Z prospektů vyplývá, že do EFI Hotels & Properties, a.s. byly vloženy podíly klíčových provozních společností skupiny (eFi Palace, eFi Palace Resort, e-Finance EU, e-Finance Jihlava), což posiluje integrační přístup ke správě hotelových a nájemních aktiv.

Provozní excelence a řízení rizik.

Napříč portfoliem budeme pokračovat v disciplíně ve financování (matchování splatností, řízení likvidity, konzervativní zadlužení), v hotelích posílíme přímé prodeje, řízení cen a MICE/eventy; u komerčních objektů budeme pracovat s indexací nájmu a kvalitou služeb pro nájemce; v rezidenčním segmentu zachováváme vyvážený mix dlouhodobých nájmu a flexibilních kapacit. Ambicí je udržovat **vysokou obsazenost** u dlouhodobých nájmu a **nadprůměrné hodnocení** našich hotelů, aby výnosy lépe kryly splatnosti financování a budovaly prostor pro reinvestice.

Shrnutí priorit 2025-2028.

1. Dotáhnout klíčové stavební milníky (Brno - EFI Palace 3. etapa; Jihlava - garáže a nástavba; Břeclav - start výstavby; Horní Lipová a Jeseník - realizace).
2. Stabilizovat a škálovat energetickou koncepci (uvedení KVET zdrojů do provozu v souladu s rozhodnutími MPO; instalace FVE a příprava akumulace).
3. Otevřít fond kvalifikovaných investorů **FONDEFI SICAV, a.s.** a dále zvyšovat transparentnost reportingem dle prospektů a tržních standardů.

Zdroje (vybrané)

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu: Vyhlášení aukce na KVET 2024 - pravidla (limit 3 300 h/rok); Rozhodnutí o udělení práva na podporu z aukce KVET - Zábřovice, Račice, Břeclav, Hodonín (referenční aukční ceny a parametry).**
- **Státní fond životního prostředí ČR: Rozhodnutí ministra o poskytnutí dotace - FVE 99,9 kWp, EFI SPA Hotel (RES+ / Modernizační fond).**

- **Česká národní banka:** *Rozhodnutí o schválení unijního prospektu pro růst - EFI Hotels & Properties, a.s.; prospektové standardy a metodika.*
- **Poznámka k KVET:** uvedené částky představují teoretické roční stropy při plném využití limitu 3 300 h; skutečné výplaty budou záviset na tržních cenách elektřiny, plynu a emisních povolenek dle vzorce v rozhodnutích MPO a mohou být nižší.

5. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Splacené dluhopisy

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2014 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance IV	nepřidělen	14 600 000	6 % p.a.	1.12.2014	1.12.2024
Součet		14 600 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2020 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance Property SE 17	CZ0003532087	5 100 000	4,5 % p.a.	1.7.2021	1.2.2025
e-Finance Property SE 18	CZ0003532624	6 600 000	4,5 % p.a.	1.8.2021	1.3.2025
e-Finance Property SE 20	CZ0003533705	6 090 000	4,5 % p.a.	1.9.2021	1.4.2025
e-Finance Property SE 22	CZ0003533689	6 510 000	4,5 % p.a.	1.10.2021	1.5.2025
e-Finance Property SE 23	CZ0003534521	2 310 000	4,5 % p.a.	1.11.2021	1.6.2025
Součet		26 610 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 23	CZ0003543944	3 100 000	7 % p.a.	1.11.2022	1.2.2025
e-Finance CZ 24	CZ0003544801	4 600 000	7 % p.a.	1.12.2022	1.3.2025
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	5 300 000	7 % p.a.	1.2.2023	1.4.2025

e-Finance CZ 26	CZ0003547135	3 450 000	7 % p.a.	1.3.2023	1.6.2025
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	100 000	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	34 250 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	13 650 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	24 700 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	39 900 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
Součet		129 050 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2022 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE ₃	CZ0003539777	11 700 000	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
e-Finance CZ SE ₄	CZ0003540098	11 900 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance CZ SE ₅	CZ0003540551	11 750 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance CZ SE ₆	CZ0003540569	11 550 000	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance CZ SE ₇	CZ0003541005	9 000 000	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025
e-Finance CZ SE ₃₇	CZ0003556151	15 300 000	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
Součet		71 200 000			

Vydané dluhopisy

Od data poslední účetní závěrky do 30.06.2025 neemitovala společnost žádné dluhopisy. V rámci Skupiny byly společností e-Finance CZ, a.s. v tomto období emitovány dluhopisy s následujícími charakteristikami:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ ₅₈	CZ0003569352	25 000 000	1 350 000	7 % p.a.	1.3.2025	1.7.2026
e-Finance CZ ₅₉	CZ0003569782	40 000 000	32 100 000	7 % p.a.	1.4.2025	1.8.2026
e-Finance CZ ₆₀	CZ0003570558	40 000 000	27 700 000	7 % p.a.	1.5.2025	1.9.2026
e-Finance CZ ₆₁	CZ0003571580	45 000 000	32 850 000	7 % p.a.	1.6.2025	1.10.2026

e-Finance CZ Zajištěn é EFI 20	CZ0003567570	45 000 000	40 450 000	8 % p.a.	1.2.2025	1.5.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 21	CZ0003567554	20 000 000	6 200 000	8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.2.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 22	CZ0003567562	30 000 000	29 100 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.3.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 23	CZ0003568693	50 000 000	48 650 000	8 % p.a.	1.3.2025	1.6.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 24	CZ0003568701	20 000 000	3 450 000	8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.3.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 25	CZ0003568719	30 000 000	29 350 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.4.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 26	CZ0003569345	30 000 000	29 350 000	8 % p.a.	1.3.2025	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 27	CZ0003569790	20 000 000	12 000 000	8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.4.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 28	CZ0003569774	30 000 000	15 900 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.5.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 29	CZ0003570582	20 000 000	650 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 30	CZ0003570574	30 000 000	1 900 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 31	CZ0003571259	25 000 000	5 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 32	CZ0003571267	35 000 000	21 650 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 33	CZ0003571606	25 000 000	11 800 000	8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.6.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 34	CZ0003571614	35 000 000	18 250 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinf lační 31	CZ0003567521	2 000 000	0	pohyblivá	1.2.2025	1.2.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 32	CZ0003568685	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.3.2025	1.3.2029

e-Finance CZ Protiinf lační 33	CZ0003569766	2 000 000	0	pohyblivá	1.4.2025	1.4.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 34	CZ0003570665	2 000 000	0	pohyblivá	1.5.2025	1.5.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 35	CZ0003571598	2 000 000	0	pohyblivá	1.6.2025	1.6.2029
Součet		605 000 000	368 750 000			

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným následným událostem, které by měly dopad na tuto konsolidovanou výroční účetní závěrku.

6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

V oblasti výzkumu a vývoje skupina e-Finance nevyvíjí žádnou činnost.

7. INFORMACE O NABÝVÁNÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost ani jednotlivé společnosti v rámci skupiny e-Finance nenabývaly žádné vlastní akcie.

8. INFORMACE O ČINNOSTECH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Skupina e-Finance a její jednotlivé společnosti při své činnosti dodržují příslušné právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

9. INFORMACE O TOM, ZDA MÁ SPOLEČNOST ORGANIZAČNÍ SLOŽKU V ZAHRANIČÍ

Společnost nebo jednotlivé společnosti v rámci skupiny e-Finance nemají žádnou organizační jednotku v zahraničí.

10. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU

Účetní jednotky skupiny nejsou povinny zveřejňovat další informace podle zvláštních předpisů.

11. VLASTNICKÁ STRUKTURA A VÝZNAMNÍ AKCIONÁŘI

Společnost má jediného většinového akcionáře s 89 % podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Ostatní akcionáři jsou drobní akcionáři, z nichž žádný jednotlivě nepřesahuje 5 %; souhrnný podíl těchto akcionářů činí 11 %.

Většinový akcionář vykonává ovládání společnosti.

11.1. OSOBY S PODÍLEM 20 % A VYŠŠÍM NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU ÚČETNÍ JEDNOTKY:

Název subjektu	Ultimátní vlastník	Podíl na základní kapitálu a hlasovacích právech
n/a	Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.	89 %

12. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

12.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Statutárním orgánem společnosti k 31.12.2024 je Představenstvo. Představenstvo se skládá z 1 člena:

Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017

Společnost zastupuje člen představenstva.

Od 16. června 2025 je statutárním orgánem Společnosti Správní rada. Správní rada se skládá z 1 člena:

Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., Datum jmenování do funkce: 16. června 2025

Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

Dozorčí rada

K 31.12.2024 v rámci Společnosti působí Dozorčí rada. Dozorčí rada se skládá ze 3 členů:

LENKA CHLÁDKOVÁ, Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017, předseda dozorčí rady

JUDr. JÁCHYM KANAREK, Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017, místopředseda dozorčí rady

PETR BARŠA, Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017, člen dozorčí rady

K 16. červnu 2025 zanikla Dozorčí rada.

13. RIZIKOVÉ FAKTORY

Emitentem dluhopisů ve skupině jsou e-Finance CZ, a.s.

Nákup a vlastnictví dluhopisů s sebou nese řadu rizik, z nichž nejvýznamnější jsou uvedeny dále v této kapitole. Rizikové faktory uvedené v této kapitole jsou seřazeny podle jejich významnosti, pravděpodobnosti výskytu, závažnosti a předpokládaného rozsahu jejich nepříznivého dopadu na podnikání, resp. účetní závěrku Společnosti. Níže uvedené rizikové faktory jsou kategorizovány podle jejich povahy a jsou uvedeny pouze v omezeném počtu. V rámci každé kategorie jsou nejvýznamnější rizika uvedena jako první. Následující přehled rizikových faktorů není vyčerpávající a nenahrazuje žádnou odbornou analýzu.

13.1. POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ

Podnikání Společnosti je ovlivněno různými rizikovými faktory. Níže uvedené rizikové faktory představují nejvýznamnější riziko, které může nepříznivě ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Společnosti, její podnikání a schopnost dostát svým závazkům.

Riziko závislosti Společnosti na podnikání společností ve skupině

Společnost e-Finance, a.s. byla založena výhradně za účelem řízení a financování svého majetku, nad nímž má vlastnickou a/nebo manažerskou kontrolu. Dceřiné společnosti byly založeny za účelem vývoje, výstavby a pronájmu, prodeje nemovitostních projektů. Dceřiná společnost e-Finance CZ, a.s. byla založena za účelem poskytování financování společností, které jsou ovládané společností e-Finance, a.s.

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

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

V oblasti developmentu a stavebnictví se 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.

Emitenti plánují finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splacení 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 rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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

Riziko spočívá ve výpadku poptávky po ubytovacích a kongresových službách a službách v pohostinství, které poskytují Emitenti financovaným Projektovým společností ve Skupině, a to jak v důsledku dlouhodobého vývoje ekonomiky nebo v důsledku jiných vlivů, daných zejména vyšší mocí, které mohou zapříčinit omezení v provozování těchto činností, a na to navazující výpadky v tržbách

Emitentem financovaných Projektových společností a dalších společností ve Skupině z těchto činností. Tyto výpadky mohou v kombinaci s povinnostmi hradit běžné provozní výdaje zapříčinit nedostatek likvidních prostředků k úhradě dluhů z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby rekreačního areálu v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. 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.

Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

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

Riziko realizace zajištění financování

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

Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině

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

Riziko konkurence

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

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

Riziko ztráty klíčových osob

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

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

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

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

Riziko související s umístěním nemovitosti

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

Riziko pohybu cen nemovitostí

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

Situace na realitním trhu nevykazuje významné propady v cenách nemovitostí. 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.

Riziko možných střetů zájmů členů orgánů Emitenta

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

podnikání, hospodářskou a finanční situaci a plnění dluhů z Dluhopisů, ovšem považuje toto riziko za malé.

13.2. POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY

Riziko nesplacení

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

Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku. V roce 2023 dosáhla inflace hodnoty 10,7 %. V roce 2024 pak inflace dosáhla hodnoty 2,4 %. Meziroční inflace v květnu 2025 dosáhla 2,4 % a drží se tak v blízkosti inflačního cíle České národní banky ve výši 2 %.

Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů.

Úrokové riziko

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

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

Riziko likvidity

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

Riziko předčasného splacení

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

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

Neexistence aplikační praxe

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

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

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

Schopnost vlastníků dluhopisů uspokojit se ze Zajištění může být omezená

Zajištění Dluhopisů podléhá výjimkám, zatížením, zástavním právům a jakýmkoli dalším jiným právním vadám povoleným dle Emisních podmínek (pokud zde nějaké jsou), které mohou požívat přednostního pořadí, ať už k Datu emise nebo kdykoli po něm. Existence takových výjimek, zatížení, zástavních práv a jakýchkoli dalších právních vad může mít nepříznivý dopad na hodnotu Zajištění nebo na schopnost Agentu pro zajištění vykonat toto Zajištění. Přednostní pořadí zástavního práva může být ovlivněno řadou faktorů, které zahrnují, mimo jiné, včasné splnění požadavků na jeho perfekci.

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

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

Práva Vlastníků dluhopisů mohou být negativně ovlivněna selháním perfekce Zajištění

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

14. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Konsolidovaná roční finanční zpráva za rok končící 31. prosince 2024 byla vypracována za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

15. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

Konsolidovaná účetní závěrka je přiložena na straně č. 62.

Konsolidovaná účetní závěrka byla ověřena auditorem:

Ing. Pavel Uminský, auditor, číslo oprávnění Komory auditorů ČR 1524.

Zpráva auditora následuje po této konsolidované výroční finanční zprávě a je její nedílnou součástí.

16. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Popisuje vztahy s propojenými osobami, vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkajícího se obchodního tajemství.

Struktura vztahů

Ovládající (propojená) osoba

Ovládající osobou je pan Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, nar. 18. prosince 1971

obchodní podíl na ovládané osobě činí 89 %

podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě činí 89 %

Ovládaná osoba

Název společnosti	Sídlo společnosti	Země
e-Finance, a. s. IČ: 262 72 504	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	Česká republika

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou - spojené osoby

Název společnosti	Sídlo společnosti
e-Finance Reality, s.r.o. IČ: 255 54 824	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Developer, s.r.o. IČ: 277 54 979	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
Czech Property Fund, s.r.o. IČ: 292 60 833	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Palace, s.r.o. IČ: 293 78 702	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance EU, a.s. IČ: 031 78 307	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Palace Resort, s.r.o. IČ: 038 85 453	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ: 038 07 860	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

e-Finance Zámek Račice IČ: 057 11 576	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Břeclav, s.r.o. IČ: 062 52 559	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Hostinec, s. r. o. IČ: 091 65 401	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance CZ, a.s. IČ: 091 66 858	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Jihlava, a.s. IČ: 108 88 951	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Byty, s.r.o. IČ: 108 45 364	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Hotels & Properties, a.s. IČ: 194 80 539	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Makléři, s.r.o. IČ: 255 54 671	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Energy, s.r.o. IČ: 050 56 021	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFiJob.cz, s.r.o. IČ: 059 08 744	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Sport Centrum, s.r.o. IČ: 064 71 366	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Pivovar, s.r.o. IČ: 091 66 343	náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno

Úloha ovládané osoby, způsoby a prostředky kontroly

Úlohou ovládané osoby je role mateřské společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především v realitní činnosti a činnosti správy věcí nemovitých.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 89 %, kterému odpovídá 89 % hlasovacích práv, na ovládané osobě. Ovládající osoba může v ovládané osobě i propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

Vzájemné smlouvy v rámci spojených osob

Strana	Protistrana	Smlouva
eFi Palace, s.r.o.	e-Finance Makléři, s.r.o.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o. společnosti e-Finance Makléři, s.r.o.
Radek Jakubec	e-Finance Developer, s.r.o.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví pana Radka Jakubce společnosti e-Finance Developer, s.r.o.
Radek Jakubec	e-Finance, a.s.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví pana Radka Jakubce společnosti e-Finance, a.s.
e-Finance Makléři, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Prodej části podniku. Kupní cena hrazená ve splátkách.
e-Finance Makléři, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Mandátní smlouva uzavřena mezi společnostmi o výkonu činnosti pojišťovacího makléře společnosti e-Finance Makléři, s.r.o. ve prospěch společnosti e-Finance, a.s. Činnost vykonávána zdarma, provize hrazeny pojišťovnami.
eFiJob.cz, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi společnostmi.
eFi Palace, s.r.o.	eFiJob.cz, s.r.o.	Smlouva o dodávce úklidových služeb mezi společnostmi, přičemž eFiJob.cz, s.r.o. působí jako dodavatel, e-Fi Palace, s.r.o. působí jako odběratel.
e-Finance Developer, s.r.o.	eFiJob.cz, s.r.o.	Smlouva o dodávce cateringových služeb mezi společnostmi, přičemž eFiJob.cz, s.r.o. působí jako dodavatel a společnost e-Finance Developer, s.r.o. působí jako odběratel.
Radek Jakubec	Czech Property Fund, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce mezi stranami ve výši 10 milionů Kč s úrokem 5 % p.a. Pan Radek Jakubec působí jako dlužník. Czech Property Fund, s.r.o. působí jako věřitel.

Právní jednání učiněná z podnětu nebo v zájmu Ovládací osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládací osobou

Společnost v průběhu účetního období neučinila žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu nebo z podnětu Ovládací osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládací osobou, která by se týkala majetku přesahujícího v hodnotě 10 % vlastního kapitálu společnosti vykázaného v účetní závěrce předchozího roku k 31. prosinci 2024, s výjimkou transakcí vyplývajících ze smluv výše uvedených.

Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

Všechny smluvní vztahy mezi ovládací a ovládanou osobou byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku, a ovládací ani ovládané osobě z těchto smluvních vztahů nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího varování

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v této souvislosti žádná újma.

Tato zpráva byla statutárním orgánem ovládané osoby na základě údajů, které jsou členům statutárního orgánu jakožto osobám jednající s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení - tedy k 26. listopadu 2025.

Čestné prohlášení osob odpovědných za konsolidovanou výroční FINANČNÍ ZPRÁVU společnosti e-Finance, a. s. obsahující konsolidovanou účetní závěrku:

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí poskytuje konsolidovaná výroční zpráva za rok končící 31. prosince 2024 věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace a výsledků hospodaření Společnosti a Skupiny. Zpráva také obsahuje popis významných událostí, které nastaly v průběhu účetního roku 2024, a jejich dopad na účetní závěrky a popis hlavních rizik a nejistot pro následující období, jakož i popis transakcí se spřízněnými stranami, které významně ovlivňují výsledky hospodaření emitenta, a poskytuje věrný přehled těchto požadovaných informací.

Tato konsolidovaná výroční finanční zpráva byla připravena a schválena k vydání dne 26. listopadu 2025.

Brno, 26. listopadu 2025



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

Předseda správní rady

e-Finance, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících Kč	Poznámky	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy z pronájmu nemovitostí	10.1	78 243	80 353
Provozní náklady spojené s nájmem	10.2	-46 782	-43 199
Výnosy z hostinské činnosti	10.3	14 375	13 243
Náklady na hostinskou činnost	10.3	-20 307	-19 797
Aktivace nákladů spojená s developmentem	10.4	71 062	88 787
Provozní náklady související s developmentem	10.4	-59 858	-85 065
Výnosy z prodeje zásob	10.5	4 073	23 859
Náklady na prodané zásoby	10.5	-3 483	-18 346
Čistý výnos z provozní činnosti		37 323	39 835
Ostatní výnosy	10.6	1 366	3 364
Ostatní náklady	10.6	-16 673	-18 374
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	10.7	11 594	1 098
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	10.8	-17 419	-14 321
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	11.1.2	135 475	28 755
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí	10.9	0	6 991
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	10.10	-95 740	-77 847
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	10.11	-790	-745
Čisté finanční náklady		-96 530	-78 592
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním		55 136	-31 244
Daň z příjmů	10.12 10.13	-24 686	-4 348
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)		30 450	-35 592
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK			
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ (POLOŽKY, KTERÉ SE NÁSLEDNĚ NEREKLASIFIKUJÍ DO ZISKU/ZTRÁTY)			
Rozdíly z přecenění provozních nemovitostí		31 323	196 920
Odložená daň z rozdílů z přecenění provozních nemovitostí		-14 053	-39 187
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)		17 270	157 733
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)		47 720	122 141

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 7 - 86.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2024

V tisících Kč	Poznámky	31.prosince 2024	31.prosince 2023	1. ledna 2023
AKTIVA				
DLOUHODOBÁ AKTIVA				
Nehmotná aktiva	11.1.1	9 218	7 261	159
Investiční nemovitosti	11.1.2	816 757	665 074	608 624
Provozní nemovitosti	11.1.3	1 135 566	1 049 351	793 696
Zařízení včetně automobilů	11.1.3	44 093	38 865	53 860
Ostatní dlouhodobá aktiva	11.1.4	130	130	17 307
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM		2 005 764	1 760 681	1 473 646
OBĚŽNÁ AKTIVA				
Zásoby - nemovitosti	11.1.x	8 383	7 278	7 100
Zásoby - ostatní	11.1.x	8 938	12 116	32 579
Obchodní a jiné pohledávky	11.1.x	12 377	17 885	15 440
Splatné daně	11.1.x	0	445	1 165
Ostatní krátkodobá aktiva	11.1.x	31 531	57 733	35 825
Peníze a peněžní ekvivalenty	11.1.x	162 798	73 795	54 256
OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM		224 027	169 252	146 365
AKTIVA CELKEM		2 229 791	1 929 933	1 620 011

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 7 - 86.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2024 (pokračování)

V tisících Kč	Poznámky	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY				
Emitované dluhopisy	11.2.1	604 820	520 680	619 350
Bankovní úvěry	11.2.2	331 235	330 194	338 329
Ostatní zápůjčky		8 000	8 000	8 000
Dlouhodobé úročené finanční závazky celkem		944 055	858 874	965 679
Obchodní a jiné závazky	11.2.3	518	353	170
Odložené daňové závazky - účetní odhad budoucí daně	10.14	184 679	149 884	106 839
Dlouhodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem		185 197	150 237	107 009
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		1 129 252	1 009 111	1 072 688
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY				
Emitované dluhopisy	11.2.1	543 690	398 620	170 340
Bankovní úvěry	11.2.2	6 452	10 933	11 695
Krátkodobé úročené finanční závazky celkem		550 142	409 553	182 035
Obchodní a jiné závazky		61 909	54 819	30 979
Splatné daně	11.2.4	3 599	0	0
Krátkodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem		65 508	54 819	30 979
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM		615 650	464 372	213 014
ZÁVAZKY CELKEM		1 744 902	1 473 483	1 285 702
VLASTNÍ KAPITÁL				
Základní kapitál	12.	20 730	20 730	20 730
Ostatní kapitálové fondy	12.	6 932	6 932	6 932
Fondy z přecenění	12.	352 157	334 888	177 155
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	12.	74 511	129 492	-70 171
Jiný výsledek hospodaření minulých let	12.	109	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	12.	30 450	-35 592	199 663
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		484 889	456 450	334 309
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		2 229 791	1 929 933	1 620 011

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 7 - 86.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících Kč	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Fondy z přecenění	Nerozdělený zisk	Jiný výsledek	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav	20 730	6 932	0	-88 663	0	0	-61 001
Dopad změn přechodu na IFRS			177 155	218 155			395 310
Zůstatek k 1. lednu 2023	20 730	6 932	177 155	129 492	0	0	334 309
Čistý zisk za období						-35 592	-39 592
Ostatní úplný výsledek za období			157 733				157 733
Zůstatek k 31. prosinci 2023	20 730	6 932	334 888	129 492	0	-35 592	456 450
Převod výsledku minulého období				-35 592		35 592	0
Čistý zisk za období						30 450	30 450
Ostatní úplný výsledek za období			17 270				17 270
Oprava chyby minulých let					109		109
Akvizice eFi Sport Centrum				-19 569			-19 569
Ostatní změny			-1	180			179
Zůstatek k 31. prosinci 2024	20 730	6 932	352 157	74 511	109	30 450	484 889

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 7 - 86.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

V tisících Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Úplný výsledek hospodaření za období		47 720	122 140
Daň z příjmů splatná a odložená		24 686	4 348
Odpisy majetku	11.1.3	17 419	14 321
Čistý výsledek ocenění investic do nemovitostí	11.1.3	-135 475	-28 755
Čistý výsledek ocenění provozních nemovitostí	11.1.2	0	-6 991
Zisk/ztráta z prodeje pozemků, budov a zařízení	10.12	-11 594	-1 098
Úrokové výnosy	10.12	-6 827	-5 347
Úrokové náklady	10.13	102 567	83 194
Čistý výsledek ocenění provozních nemovitostí - OCI		-31 323	-196 920
Daň z příjmů odložená - OCI		14 053	39 187
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu		21 226	24 079
Snížení/ (zvýšení) stavu zásob	11.1.6	2 073	20 285
Snížení/zvýšení obchodních a ostatních pohledávek	11.1.7	1 446	-4 772
	11.1.8		
Zvýšení/(pokles) obchodních a jiných závazků	11.2.3	8 130	2 442
Změny v čistém pracovním kapitálu		11 648	17 956
Zaplacená daň z příjmů		97	-20
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		32 971	42 015
Výdaje na nabytí investic do nemovitostí		-16 208	-27 695
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	11.1.2	19 977	1 220
Výdaje na nabytí provozních nemovitostí	11.1.2	-53 038	-59 283
Příjmy z prodeje provozních nemovitostí	11.1.3		0
Výdaje na nabytí zařízení vč. automobilů	11.1.3	-12 674	-3 321
Příjmy z prodeje zařízení vč. automobilů	10.11		12 000
Výdaje na ostatní majetek		-1 986	-7 232
Přijaté úroky		5 388	3 915
Čisté peněžní prostředky použité na investiční činnosti		-58 541	-80 396
Financování činnosti			
Příjmy z úvěrů a půjček	11.2.2	7 434	0
Splácení úvěrů a půjček	11.2.2	-10 874	-8 897
Úroky z úvěrů a půjček	10.11	-25 411	-27 006
Příjmy z dluhopisů	11.2.1	368 043	212 269
Splácení dluhopisů	11.2.1	-141 010	-79 124

Úroky z dluhopisů	10.11	-64 040	-39 321
Čisté peněžní prostředky z finanční činnosti		134 142	57 920
Úprava vlastního kapitálu z akvizice eFi Sport Centrum		-19 569	0
Nepeněžní operace mimo úplný výsledek hospodaření za období		-19 569	0
Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		89 003	19 539
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		73 795	54 256
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci roku		162 798	73 795

Nedílnou součástí této konsolidované účetní závěrky je příloha na stranách 7 - 86.

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

1. OBECNÉ INFORMACE	10
2. Správa a řízení společnosti.....	12
2.1. Statutární orgán	12
2.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI e-Finance, a. s.	12
3. ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU.....	14
4. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	14
4.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ	14
4.2. FUNKČNÍ A MĚNA VYKAZOVÁNÍ	14
4.3. PŘEPOČET CIZÍ MĚNY	14
5. ZÁKLAD ZÁSADY SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	15
6. PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ	15
6.1. VÝJIMKY Z RETROSPEKTIVNÍ APLIKACE	15
6.2. Doplnující a vysvětlující informace k první adopci mezinárodních účetních standardů IFRS	16
6.3. SESOUHLAŠENÍ výkazů	17
7. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	17
7.1. Nehmotná aktiva	17
7.2. Investiční nemovitosti.....	18
7.3. Nemovitosti, budovy a zařízení	19
7.4. Nájmy	19
7.5. Finanční aktiva s naběhlou hodnotou	20
7.6. Zásoby.....	21
7.7. Zálohy a ostatní oběžná aktiva	21
7.8. Derivátové finanční nástroje	21
7.9. Snížení hodnoty ostatních nefinančních aktiv.....	21
7.10. Krátkodobé a dlouhodobé vklady a podobné nástroje	21

7.11.	Státní grant	21
7.12.	Rezervy	22
7.13.	Finanční závazky s naběhlou hodnotou	22
7.14.	Vlastní kapitál	22
7.15.	Právní vyrovnání a další eventuality	23
7.16.	Klasifikace krátkodobých vs. dlouhodobých položek	23
7.17.	Výnosy	23
7.18.	Daně	23
7.19.	Transakce v cizí měně	24
8.	VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	25
9.	NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ	26
9.1.	NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2024	26
9.2.	Nové standardy, interpretace a novely zatím neúčinné	27
10.	Komentář ke konsolidovanému VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	28
10.1.	Výnosy z pronájmu nemovitostí	28
10.2.	Provozní náklady spojené s nájmem	28
10.3.	ZISK z hostinské činnosti	28
10.4.	Náklady a aktivace související s developmentem	29
10.5.	Zisk z prodeje zásob	29
10.6.	Ostatní provozní výnosy/náklady	30
10.7.	Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	30
10.8.	Odpisy hmotného a nehmotného majetku	31
10.9.	Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí	31
10.10.	Úrokové výnosy a náklady	32
10.11.	finanční výnosy a náklady	32
10.12.	DAŇ Z PŘÍJMU	33
10.13.	ODLOŽENÁ DAŇ	33
11.	Komentář ke konsolidovanému výkazu o finanční pozici	35

11.1.	Aktiva	35
11.2.	Závazky	51
12.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	65
13.	ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN	66
13.1.	Souhrn celkových ZŮSTATKŮ se spřízněnými osobami Skupiny	67
13.2.	Zůstatky přijatých od spřízněných osob	67
13.3.	Zůstatky poskytnutých Spřízněným osobám.....	68
13.4.	Odměny klíčových manažerů a ředitelů	68
14.	ZÁSTAVY a zajištění	69
15.	ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	69
15.1.	Úrokové riziko	71
15.2.	Úvěrové riziko.....	71
15.3.	Řízení likvidity a splatností	73
16.	INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH	77
17.	ODMĚNY AUDITORŮM	77
18.	NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	78
19.	PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU.....	81
20.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	82

1. OBECNÉ INFORMACE

Podnikání společnosti

Skupina e-Finance je podnikatelské uskupení soustředěné na akvizici, vlastnictví, rozvoj a provoz nemovitostí a souvisejících služeb v České republice, s těžištěm v Jihomoravském kraji a dalších regionálních centrech. Základním cílem skupiny je vytvářet dlouhodobou hodnotu prostřednictvím kombinace stabilních provozních výnosů z nájemního a hotelového portfolia, realizace developerských projektů a podpůrných energetických a servisních aktivit. Skupina uplatňuje integrovaný přístup: od identifikace a akvizice aktiv přes jejich rekonstrukci, aktivní asset management, provoz a marketing až po případný odprodej zhodnocených aktiv. Řízení skupiny je centralizované; klíčové podpůrné funkce (finance, treasury, právní agenda, inženýring, nákup, IT/marketing) jsou zajišťovány na úrovni mateřské společnosti a vybraných dceřiných entit.

Segmenty a obchodní model. Hlavní činnost skupiny probíhá ve čtyřech provázaných segmentech: (i) **provozní a investiční nemovitosti**, (ii) **developerské projekty s důrazem na rezidenční bydlení**, (iii) **hotelové a gastro služby** a (iv) **energetická infrastruktura a efektivita provozu**. V segmentu investičních nemovitostí skupina drží a aktivně spravuje komerční a ubytovací objekty, u nichž primárním zdrojem výnosů jsou dlouhodobé nájemní smlouvy, krátkodobé ubytování a doplňkové služby (parkování, retailové jednotky, wellness apod.). V developerském segmentu skupina připravuje a realizuje projekty bytové výstavby a související občanské vybavenosti; výnos je generován zejména prodejem jednotek, případně jejich následným zařazením do portfolia investičních nemovitostí podle aktuální investiční strategie. Hotelový segment zahrnuje provoz městských hotelů a apartmánových kapacit (ubytování, wellness a F&B), kde je důraz kladen na lokální značky, zákaznickou zkušenost a optimalizaci obsazenosti a průměrné denní sazby. Energetické aktivity doplňují hlavní činnost - jedná se o instalace a provoz zdrojů tepla a elektřiny (např. kogenerace, FVE, akumulace), chytrou regulaci a projekty snižování energetické náročnosti portfolia. Cílem je stabilizovat nákladovou základnu, zvýšit provozní marži a současně snižovat environmentální stopu.

Akvizice, rozvoj a asset management. Skupina vyhledává aktiva s potenciálem pro technické a provozní zhodnocení (rekonstrukce, přístavby, změna využití, optimalizace mixu nájemců). V procesu due diligence je posuzována lokalita, technický stav, regulace územního plánování a stavební povolení, provozní cash flow a kapitálové potřeby (CAPEX). Po akvizici probíhá řízený program zvýšení hodnoty: technické zlepšení (např. zateplení, TZB, jiné technologie), modernizace interiérů, digitalizace prodeje a služeb, sjednocení brandingů a cenotvorby. U hotelů a krátkodobých pronájmů skupina aktivně řídí sezonnost, distribuční kanály a doplňkové tržby; u nájemních aktiv je prioritou délka nájemních vztahů, indexace a diverzifikace nájemců.

Financování a kapitálová struktura. Skupina využívá kombinaci vlastního kapitálu, bankovních úvěrů se zajištěním na úrovni SPV a tržního financování prostřednictvím opakovaných emisí zajištěných dluhopisů v rámci dlouhodobých programů. Tyto programy umožňují pružné refinancování a sladění splatností s investičním cyklem aktiv. Současně skupina připravuje strukturu pro vstup institucionálního kapitálu (např. podfond kvalifikovaných investorů spravovaný licencovaným administrátorem), které jsou využívány pro akvizice, konsolidaci vybraných SPV či následný odprodej aktiv. Cílem treasury je udržet přiměřenou likviditní rezervu, diverzifikovat věřitele a zajišťovat úrokové riziko v souladu s interní politikou.

Tržby a klíčové nákladové položky. Hlavními zdroji výnosů jsou (i) nájemné a související služby, (ii) tržby z ubytování, wellness a gastronomie, (iii) prodej developerských jednotek a (iv) energetické dodávky a optimalizační služby v rámci portfolia. Provozní náklady zahrnují zejména personální náklady hotelového a provozního personálu, energie a utility, náklady na údržbu, marketing a poplatky distribučním kanálům. CAPEX je směřován do rekonstrukcí, obnovy pokojů, společných prostor, technologií a do energetických úspor s měřitelnou návratností.

Udržitelnost a energetická efektivita. Skupina postupně implementuje projekty snižující energetickou náročnost budov (FVE, kogenerační jednotky, akumulace tepla a elektřiny, LED osvětlení, modernizace HVAC), zavádí monitoring spotřeb a optimalizaci provozních režimů. Tyto investice snižují provozní náklady a zvyšují hodnotu aktiv; skupina sleduje návratnost a dopad do EBITDA i reálné hodnoty portfolia.

Lidské zdroje a governance. Skupina prosazuje centralizované řízení a standardizované procesy; klíčové manažerské pozice mají definované pravomoci a odpovědnosti, pravidelný reporting KPI (obsazenost,

RevPAR, NOI, cash conversion, stav zakázek, CAPEX čerpání). V oblasti compliance je kladen důraz na smluvní disciplínu, výběrová řízení u vybraných projektů, ochranu osobních údajů a BOZP. Interní kontrolní prostředí podporuje spolehlivost finančního výkaznictví a včasnou identifikaci rizik.

Strategie a výhled. Strategií skupiny je dále rozšiřovat a zkvalitňovat portfolio městských hotelů a nájemních nemovitostí v atraktivních lokalitách, dokončovat a monetizovat rezidenční projekty a prohlubovat synergii s energetickými řešeními. Skupina nadále využívá kapitálové trhy k optimalizaci nákladů kapitálu a k rotaci aktiv (acquire-improve-exit). Důležitou součástí zůstává transparentní komunikace s investory, věřiteli a partnery včetně pravidelného zveřejňování konsolidovaných informací dle IFRS.

Struktura a identifikace společnosti

e-Finance, a.s. (dále jen "Společnost") je akciová společnost založená a registrovaná v České republice se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Společnost byla založena dne 26. října 2001 a ode dne 19. prosince 2001 je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3663.

IČO: 262 72 504

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je:

Správa vlastního majetku

Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor

Nabývání, držení, správa a prodej majetkových účastí v jiných společnostech a podnicích

Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností:

Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Zprostředkování obchodu a služeb

Ubytovací služby

Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály

Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Pronájem a půjčování věcí movitých

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Projektování pozemkových úprav

Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Testování, měření, analýzy a kontroly

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling

Fotografické služby

Překladatelská a tlumočnická činnost

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí

Akcionáři

Společnost má jediného většinového akcionáře s 89 % podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Ostatní akcionáři jsou drobní akcionáři, z nichž žádný jednotlivě nepřesahuje 5 %; souhrnný podíl 11 %. většinový akcionář vykonává ovládání společnosti.

Osoby s podílem 20 % a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky:

Název subjektu	Ultimátní vlastník	Podíl na základní kapitálu a hlasovacích právech
n/a	Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.	89 %

2. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

2.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Statutárním orgánem společnosti k 31.12.2024 je Představenstvo. Představenstvo se skládá z 1 člena:

Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017

Společnost zastupuje člen představenstva.

Od 16. června 2025 je statutárním orgánem Společnosti Správní rada. Správní rada se skládá z 1 člena:

Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., Datum jmenování do funkce: 16. června 2025

Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

Dozorčí rada

K 31.12.2024 v rámci Společnosti působí Dozorčí rada. Dozorčí rada se skládá ze 3 členů:

LENKA CHLÁDKOVÁ , Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017 , předseda dozorčí rady

JUDr. JÁCHYM KANAREK , Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017, místopředseda dozorčí rady

PETR BARŠA , Datum jmenování do funkce: 17. ledna 2017, člen dozorčí rady

K 16. červnu 2025 zanikla Dozorčí rada.

2.2. ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI E-FINANCE, A. S

Společnost vydala 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč za jednu akcii.

Společnost vydala 187 000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 Kč za jednu akcii. Akcie jsou volně převoditelné mezi akcionáři společnosti. Převod akcií na jinou osobu je možný jen se souhlasem správní rady společnosti.

Celková výše základního kapitálu činí 20 730 000 Kč a je plně splacen.

V tomto období nedošlo k žádné změně v počtu vydaných akcií.

Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií, které jsou k dispozici na adrese sídla.

REPORTINGOVÁ SKUPINA („Skupina“ nebo „skupina E-Finance“ či „E-F“)

Základní informace

Skupina e-Finance se zaměřuje na akvizice, správu a zhodnocování portfolia nemovitostí napříč komerčním, rezidenčním, retailovým a hotelovým segmentem; zajišťuje pronájem a prodeje aktiv a development (projektová příprava, stavební a inženýrská činnost). Skupina dále poskytuje realitní zprostředkování, asset/facility management a ekonomické a účetní poradenství. Holdingově zajišťuje financování projektů.

Struktura skupiny

Skupina E-F měla za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2024 následující dceřiné společnosti:

Subjekt	Sídlo	Vlastnictví k 31.12.2024	Vlastnictví k 31.12.2023	Vlastnictví k 1. 1. 2023
e-Finance, a.s. IČ: 262 72 505	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	Špičková holdingová společnost	Špičková holdingová společnost	Špičková holdingová společnost
e-Finance Reality, s.r.o. IČ: 255 54 824	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance Developer, s.r.o. IČ: 277 54 979	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
Czech Property Fund, s.r.o. IČ: 292 60 833	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
eFi Palace, s.r.o. IČ: 293 78 702	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
e-Finance EU, a.s. IČ: 031 78 307	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
eFi Palace Resort, s.r.o. IČ: 038 85 453	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ: 038 07 860	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance Zámek Račice IČ: 057 11 576	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
eFi Břeclav, s.r.o. IČ: 062 52 559	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
EFI Hostinec, s. r. o. IČ: 091 65 401	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance CZ, a.s. IČ: 091 66 858	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
e-Finance Jihlava, a.s. IČ: 108 88 951	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % nepřímá dceřiná společnost *)	100 % dceřiná společnost
EFI Byty, s.r.o. IČ: 108 45 364	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost
EFI Hotels & Properties, a.s. IČ: 194 80 539	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	100 % dceřiná společnost	Není k dispozici
eFi Sport Centrum, s.r.o. IČ: 06471366	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno	100 % dceřiná společnost	Není k dispozici	Není k dispozici

*) Dne 27. června 2023 došlo ke vzniku účetní jednotky EFI Hotels & Properties, a.s. do které byly převedeny vlastnické podíly společností eFi Palace, s.r.o., e-Finance EU, a.s., eFi Palace Resort, s.r.o. a e-Finance Jihlava a.s., Tyto kroky vedly ke změně struktury v rámci skupiny.

Mateřská společnost sestavující konsolidovanou účetní závěrku

Mateřskou společností, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, je e-Finance, a.s. Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje všechny výše uvedené dceřiné společnosti a Společnost.

Informace o nezávislém auditorovi

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti e-Finance, a.s. byla ověřena nezávislým auditorem:

Ing. Pavel Uminský, auditor, číslo oprávnění Komory auditorů ČR 1524.

3. ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU

K datu podpisu konsolidované účetní závěrky se vedení nedomnívá, že existují nějaké skutečnosti nebo okolnosti, které by naznačovaly ohrožení pokračování činnosti Skupiny v období nejméně 12 měsíců v důsledku úmyslného nebo neúmyslného opomenutí nebo významného omezení jejích současných aktivit. Zpráva proto byla vypracována na základě dodržení principu nepřetržitého trvání podniku.

Předpoklad nepřetržitého trvání podniku je také základním předpokladem sestavení konsolidované účetní závěrky dle IFRS.

4. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

4.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena poprvé v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (dále jen "Účetní standardy IFRS") přijatými Evropskou unií, zveřejněnými a účinnými k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. 2024.

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě dodržení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky a v souladu s metodou stanovení historických nákladů, s výjimkou finančních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje konsolidovaný výkaz o finanční situaci, konsolidovaný výkaz zisků a ztrát, konsolidovaný výkaz ostatního úplného výsledku hospodaření, konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaný výkaz o peněžních tocích a přílohu ke konsolidované účetní závěrce. Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za rok končící 31. prosince 2024 a obsahuje srovnatelné údaje za rok končící 31. prosince 2023. Výkaz o finanční pozici a související doplňující informace uvedené v příloze účetní závěrky obsahují též srovnatelné údaje k 1. lednu 2023, což je datum přechodu na vykazování podle IFRS.

Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v korunách ("Kč") a všechny hodnoty, pokud není uvedeno jinak, jsou uvedeny v tisících Kč.

Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých kritických účetních odhadů. Vyžaduje také, aby vedení uplatňovalo svůj úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel skupiny. Oblasti, které mohou zahrnovat vyšší míru úsudku nebo složitosti, nebo oblasti, kde předpoklady a odhady jsou významné pro konsolidovanou účetní závěrku.

4.2. FUNKČNÍ A MĚNA VYKAZOVÁNÍ

Funkční měnou Společnosti i jejích dceřiných společností, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována konsolidovaná účetní závěrka.

4.3. PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce v cizí měně jsou přepočteny na měnu vykazování pomocí směnných kurzů platných v datech transakcí.

Peněžní aktiva a pasiva vyjádřená k rozvahovému dni v cizí měně se přepočítají závěrečným směnným kurzem vyhlášeným Českou národní bankou ke konci účetního období a všechny kurzové rozdíly jsou vykázány do Fondu z přepočtu cizích měn.

Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v historické hodnotě vyjádřené v cizí měně jsou vykázány historickým směnným kurzem platným k datu transakce. Nepeněžní aktiva a závazky vykazované v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně se přepočítají směnným kurzem platným k datu, ke kterému byly přeceněny na reálnou hodnotu.

Kurzové zisky a ztráty vykázané v hospodářském výsledku jsou kompenzovány.

5. ZÁKLAD ZÁSADY SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a všech jejích dceřiných společností. Vnitroskupinové transakce, včetně prodejů, zisků, pohledávek a závazků, byly při konsolidaci eliminovány. Všechny dceřiné společnosti používají jednotnou účetní politiku.

Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou všechny subjekty (včetně strukturovaných subjektů), nad kterými má Společnost kontrolu. Společnost kontroluje subjekt, když je vystavena výnosům z účasti na tomto subjektu nebo má práva na tyto výnosy a má schopnost ovlivňovat tyto výnosy prostřednictvím své moci nad subjektem. Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány ode dne, kdy je kontrola převedena na Společnost. Jsou dekonsolidovány ode dne ukončení kontroly.

Mezipodnikové zůstatky a veškeré zisky a ztráty nebo příjmy a výdaje vyplývající z transakcí v rámci skupiny jsou vyloučeny v účetní závěrce skupiny.

Metody konsolidace

Aktiva a pasiva společností zahrnutých v účetní závěrce jsou vykazována v souladu s jednotnými účetními pravidly používanými v rámci skupiny. V případě společností účtovaných ekvivalenční metodou se pro stanovení poměrného vlastního kapitálu uplatňují stejná účetní pravidla, a to na základě nejnovější auditované roční účetní závěrky každé společnosti.

V případě dceřiných společností, které jsou konsolidovány poprvé, se aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou k datu akvizice. Jejich účetní hodnoty jsou upraveny v následujících letech. Goodwill vzniká, když kupní cena investice přesáhne reálnou hodnotu identifikovatelných čistých aktiv. Goodwill je testován na snížení hodnoty jednou ročně, aby se zjistilo, zda je jeho účetní hodnota zpětně ziskatelná. Pokud je účetní hodnota goodwillu vyšší než zpětně ziskatelná částka, musí být vykázána ztráta ze snížení hodnoty. Pokud tomu tak není, nedochází ke změně účetní hodnoty goodwillu ve srovnání s předchozím rokem. Pokud je kupní cena investice nižší než identifikovatelná čistá aktiva, rozdíl je vykázán ve výkazu zisků a ztrát v roce akvizice. Goodwill je účtován v dceřiných společnostech ve funkční měně těchto dceřiných společností. Jakýkoli rozdíl, který vznikne v důsledku nabytí dalších akcií již konsolidované dceřiné společnosti, se započítává přímo do vlastního kapitálu. Není-li uvedeno jinak, poměrný vlastní kapitál přímo připadající na nekontrolní podíly se stanoví k datu akvizice jako podíl na reálné hodnotě aktiv (bez goodwillu) a závazcích, které na ně náleží. Podmíněné protiplnění se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice. Následné změny reálné hodnoty podmíněného protiplnění obvykle nevedou k úpravě ocenění k datu akvizice. Náklady související s akvizicí, které nejsou transakčními náklady na vlastní kapitál, se nepřipočítávají ke kupní ceně, ale místo toho se uznávají jako náklady v období, ve kterém vznikly.

Proces konsolidace zahrnuje úpravu položek v individuální účetní závěrce mateřské a jejích dceřiných společností a jejich prezentování, jako by se jednalo o účetní závěrku jedné ekonomické jednotky. Vnitroskupinová aktiva, pasiva, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky jsou zcela eliminovány. Vnitropodnikové zisky nebo ztráty jsou eliminovány ve skupinových zásobách a dlouhodobých aktivech. Odložené daně jsou zaúčtovány pro konsolidační úpravy a odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud jsou daně vybírány stejným daňovým úřadem a mají stejnou splatnost.

6. PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Skupina poprvé sestavila konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS. Za období do roku končícího 31. prosince 2023 včetně společnost nesestavila konsolidovanou účetní závěrku.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky byla počáteční finanční pozice Skupiny sestavena k 1. lednu 2023, což je datum přechodu Skupiny na účetní standardy IFRS.

6.1. VÝJIMKY Z RETROSPEKTIVNÍ APLIKACE

S výjimkou některých povinných výjimek a volitelných výjimek vyžaduje IFRS 1 retrospektivní použití verze standardů a interpretací účinné k 31. prosinci 2024 při sestavování počáteční finanční pozice k 1.

lednu 2023 a po celé období prezentované v první účetní závěrce Skupiny sestavené v souladu s účetními standardy IFRS.

Při sestavování této účetní závěrky Skupina uplatnila povinné výjimky z retrospektivní aplikace jiných IFRS a rozhodla se uplatnit některé nepovinné výjimky. Příslušné výjimky jsou popsány níže.

Povinné výjimky

Klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Skupina posuzuje, zda její finanční aktiva splňují podmínky pro ocenění naběhlými náklady, a to na základě skutečností a okolností existujících k datu přechodu na účetní standardy IFRS. Pokud je retrospektivní použití metody efektivní úrokové míry pro Skupinu nepraktické, je reálnou hodnotou finančních aktiv nebo finančních závazků k datu přechodu na IFRS nová hrubá účetní hodnota těchto finančních aktiv nebo nová naběhlá hodnota těchto finančních závazků k datu přechodu na IFRS. Proto se u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, obchodních a jiných pohledávek, úvěrů spřízněným stranám a obchodních a jiných finančních závazků má za to, že jejich účetní hodnoty se přiměřeně blíží jejich reálným hodnotám. U úvěrů se jejich reálná hodnota nevýznamně liší od jejich účetní hodnoty, protože pohyblivý úrok splatný z těchto úvěrů se buď blíží současným tržním sazbám, nebo jsou úvěry krátkodobé povahy.

Odhaduje

Odhady k 1. 1. 2023 a 31. prosinci 2023 jsou v souladu s odhady provedenými ke stejným datům v souladu s českými účetními předpisy (po úpravách o rozdíly v účetních pravidlech).

Volitelné výjimky

Kumulativní rozdíl oproti přepočtu cizí měny

Skupina nevykazuje reverzu/fond z převodu historických měn.

Určení, zda smlouva obsahuje leasing

Skupina posoudila všechny smlouvy existující k 1. lednu 2023, aby určila, zda smlouva obsahuje leasing na základě skutečností a okolností existujících k 1. lednu 2023. Skupinové hodnocení je takové, že žádná ze stávajících smluv neobsahuje leasing.

6.2. DOPLŇUJÍCÍ A VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K PRVNÍ ADOPCI MEZINÁRODNÍCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS

Podle právních předpisů České republiky nebyla Společnost povinna sestavit konsolidovanou účetní závěrku v roce 2023, takže neexistují žádné srovnatelné informace, pro které by bylo možné sestavit srovnávací výkazy a provést sesouhlasení mezi lokálními českými předpisy a mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS.

Konsolidovaná účetní závěrka spojuje finanční informace mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a představuje je jako jeden ekonomický subjekt. Investice v dceřiných společnostech jsou v konsolidovaném výkazu nahrazeny aktivy a pasivy dceřiných společností (čistými aktivy) a všechny transakce a zůstatky mezi společnostmi tvořícími konsolidační celek jsou eliminovány, aby se zabránilo dvojímu započtení.

Skupina E-F je skupinou působící v oblasti real estate. Zásadní rozdíl při přechodu na IFRS se týká klasifikace a oceňování nemovitostí. Podle českých právních předpisů byly nemovitosti převážně vykazovány v pořizovací ceně snížené o opravy. Podle IFRS dochází k následujícím změnám:

- **IAS 40 - Investice do nemovitostí:** Nemovitosti určené k pronájmu nebo k držení za účelem zhodnocení jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou. Přecenění reálnou hodnotou může být jak kladné, tak záporné a nahrazuje standardní odpisování. Díky tomuto přístupu se již neprovádí testování na snížení hodnoty aktiv.
- **IAS 2 - Zásoby:** Nemovitosti určené k prodeji (např. developerské projekty) jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány v pořizovací ceně nebo čisté realizovatelné hodnotě, podle toho, která je nižší.

- **IAS 16 - Pozemky, budovy a zařízení:** Nemovitosti určené k vlastnímu užívání (např. administrativní budovy) jsou klasifikovány jako dlouhodobý hmotný majetek a oceňovány podle **modelu přecenění (revaluation model)**, tedy v reálné hodnotě snížené o následné oprávky a ztráty ze snížení hodnoty. Tento přístup vede k pravidelnému přeceňování na reálnou hodnotu namísto historické pořizovací ceny.

Tyto změny vedly k významným reklasifikacím majetku a rozdílům v ocenění oproti českým účetním předpisům.

Dalším významným rozdílem je aplikace IFRS 9 - Finanční nástroje v plném rozsahu, zejména pokud jde o oceňování jednotlivých položek finančních závazků a zjednodušeného přístupu při očekávaných úvěrových ztrát.

6.3. SESOUHLASENÍ VÝKAZŮ

Odsouhlasení konsolidovaného výsledku hospodaření:

Na základě českých účetních předpisů společnost neměla povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2023. V tomto kontextu neexistují srovnatelné údaje, na základě kterých by mělo být připraveno sesouhlasení konsolidovaného zisku a ztráty a konsolidovaného úplného výsledku hospodaření.

Klíčové rozdíly mezi českými účetními principy a mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS jsou především v samostatném vyčlenění efektu k přecenění investic do nemovitostí a pozemků, budov a zařízení určené k vlastnímu užívání a reklasifikace nemovitostí vykazovaných jako zásoby a aplikace principů IFRS 9 - složené a efektivní úročení, resp. vykázání dlouhodobých položek v jejich současné hodnotě a očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti, jak je popsáno výše v kapitole.

Sesouhlasení konsolidovaného vlastního kapitálu:

Na základě českých účetních předpisů společnost neměla povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2023. V tomto kontextu neexistují srovnatelné údaje, na základě kterých by mělo být připraveno sesouhlasení konsolidovaného vlastního kapitálu.

Odsouhlasení konsolidovaných peněžních toků:

Zůstatek peněžních toků (peněz a peněžních ekvivalentů) podle českých účetních předpisů a IFRS neregistruje podstatné rozdíly. Klíčovým rozdílem je pouze rozdílná klasifikace činností v oblasti plateb v rámci věcného obsahu klasifikace peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v IFRS.

7. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

7.1. NEHMOTNÁ AKTIVA

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnutí kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

Každé nehmotné aktivum je posouzeno, zdali jeho doba použitelnosti je konečná nebo neurčitelná. Je-li doba použitelnosti konečná, je odhadnuta. Doba použitelnosti je neurčitelná, pokud při posouzení ekonomických a právních faktorů není jasně určitelný časový horizont, po který bude aktivum generovat čisté peněžní příjmy Skupině.

V této konsolidované účetní závěrce jsou pouze nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti (software), jsou amortizována po odhadovanou dobu použitelnosti (5 let). Odpisy jsou součástí řádku „Odpisy hmotného a nehmotného majetku“ ve výkazu úplného výsledku. Odhadovaná doba použitelnosti a metody odpisování jsou každoročně k rozvahovému dni revidovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem.

Skupina nevykazuje žádné výdaje na výzkum a vývoj.

7.2. INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

Investiční nemovitosti - dokončené projekty

Dokončené nemovitosti jsou zpočátku oceněny pořizovací cenou (včetně transakčních nákladů). Po prvotním zaúčtování je investiční nemovitý majetek vykázán v reálné hodnotě. Externí nezávislý znalec v oblasti oceňování s uznávanou odbornou kvalifikací a zkušenostmi v lokalitě a kategorii oceňované nemovitosti oceňuje portfolio nejméně jednou ročně. Reálné hodnoty jsou založeny na tržních hodnotách, což je odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost vyměněna k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci za obvyklých tržních podmínek po řádném marketingu, při níž každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku.

Jakýkoliv zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Nemovitost ve výstavbě

Majetek, který je konstruován nebo rozvíjen, je rovněž oceněn reálnou hodnotou. Rozestavěné nemovitosti jsou rovněž oceněny externím nezávislým znalcem za použití stejné metodiky ocenění, jaká se používá pro ocenění dokončených projektů, ale zbývající náklady na výstavbu se odečtou od vypočtené tržní hodnoty příslušných projektů.

Jakýkoliv zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Veškeré náklady přímo spojené s nákupem a výstavbou nemovitosti a všechny následné kapitálové výdaje, které se kvalifikují jako pořizovací náklady, jsou aktivovány.

Zastavěné pozemky

Pozemky, které má Skupina v plném vlastnictví, tj. jsou zapsány v příslušném katastru nemovitostí jako vlastněné Skupinou a na kterých Skupina hodlá zahájit výstavbu (tzv. "pozemky pro rozvoj"), jsou okamžitě oceněny reálnou hodnotou. Stavební pozemky jsou oceněny externím nezávislým znalcem pomocí srovnávací metody ocenění prodeje. U pozemků a staveb určených pro development kde již bylo vydáno stavební povolení nebo zahájena výstavba, připouští IFRS 13 ocenění reziduální metodou jako specifickou aplikaci výnosového přístupu.

Jakýkoli zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je vykázána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

Veškeré náklady přímo spojené s nákupem pozemků pro výstavbu jsou kapitalizovány.

Pozemky, které ještě nejsou v plném vlastnictví, ale jsou zajištěny smlouvou o budoucí kupní smlouvě nebo opcí na koupi, nejsou uznány jako investiční nemovitost, dokud se Skupina nestane plným vlastníkem těchto pozemků.

Skupina bude čas od času povinna provádět zálohové platby při uzavírání budoucích kupních smluv nebo opcí na nákup. Zálohové platby za pozemky budou zaznamenány jako ostatní pohledávky, pokud tyto částky nejsou nevýznamné, v takovém případě se představenstvo může rozhodnout klasifikovat tyto částky jako investiční nemovitosti.

Práce na infrastruktuře nejsou zahrnuty do reálné hodnoty pozemků určených k výstavbě, ale jsou vykázány jako investiční majetek a oceněny pořizovací cenou.

V případě, že statutární orgán dospěje k názoru, že reálnou hodnotu pozemků určených k výstavbě nelze spolehlivě určit, může se statutární orgán rozhodnout ocenit pozemky určené k výstavbě pořizovací cenou sníženou o ztrátu ze snížení hodnoty (impairment), dokud nebude možné spolehlivě určit reálnou hodnotu.

7.3. NEMOVITOSTI, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Nemovitosti

Nemovitosti vykazované v rámci IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení jsou administrativní budovy, hotely. Při prvotním vykázání jsou tato aktiva oceňována v pořizovací ceně, která zahrnuje veškeré výdaje přímo přiřaditelné k jejich pořízení. Následně Skupina uplatňuje model přecenění (revaluation model), a proto jsou provozní nemovitosti vykazovány v reálné hodnotě snížené o následné oprávky a případné ztráty ze snížení hodnoty (Poznámka 10.1.3). Následné náklady jsou zahrnuty do účetní hodnoty aktiva nebo vykázány jako samostatné aktivum, podle potřeby pouze tehdy, když je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užítky spojené s položkou poplynou do Skupiny a pořizovací náklady na položku lze spolehlivě ocenit.

Současná hodnota předpokládaných nákladů na obnovu prostor po ukončení jejich užívání je zahrnuta do nákladů na výstavbu, pokud jsou splněna kritéria pro uznání rezervy. Další informace o uznané rezervě naleznete v účetních pravidlech v části Rezervy.

Stroje, zařízení a příslušenství

Stroje, zařízení, příslušenství a vybavení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Obecná ustanovení

Zisky nebo ztráty vyplývající z vyřazení aktiv se oceňují jako rozdíl mezi čistým výnosem z vyřazení a účetní hodnotou aktiva a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty při vyřazení aktiva.

Běžné náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do výsledovky v účetním období, ve kterém vznikly.

Zůstatkové hodnoty, doba použitelnosti a způsoby odpisování pozemků, budov a zařízení jsou přezkoumávány na konci každého účetního období a v případě potřeby výhledově upraveny.

Položky pozemků, budov a zařízení s dobou použitelnosti kratší než jeden rok a s náklady nepřesahujícími 80 tisíc Kč jsou přímo účtovány do nákladů.

Odpisy se zaznamenávají rovnoměrně po odhadované dobu použitelnosti aktiva takto:

Aktivum	Životnost
Budovy	50 nebo 100
Motorová vozidla	5
Nábytek	5
Kancelářská technika	5

7.4. NÁJMY

Jako nájemce

Na začátku období leasingu jsou leasingy (s výjimkou leasingů s maximální dobou trvání dvanáct měsíců a leasingů, jejichž podkladová aktiva mají nízkou hodnotu) vykázány v rozvaze jako práva k užívání a závazky z leasingu v současné hodnotě budoucích leasingových plateb. Dále jsou všechna práva k užívání, která se kvalifikují jako investiční nemovitosti, oceněna reálnou hodnotou v souladu s pravidly ocenění podrobně popsány v části Investiční nemovitosti. Minimální leasingové splátky jsou vykazovány částečně jako náklady na financování a částečně jako vypořádání nesplaceného závazku, a to způsobem, jehož výsledkem je konstantní periodická úroková sazba ze zbývajících zůstatku závazku. Náklady na financování jsou kompenzovány přímo proti výsledku. Podmíněné leasingové splátky jsou zahrnuty jako náklady v obdobích, ve kterých byly uskutečněny.

V rámci skupiny E-F žádné takové smlouvy neexistují.

Jako pronajímatel

Pokud Skupina vystupuje jako pronajímatel, určuje na počátku leasingu, zda se jedná o finanční leasing nebo operativní leasing. Doposud byly všechny stávající pronájmy určeny jako operativní leasing. Při vzniku nebo změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, skupina přiřadí protihodnotu uvedenou ve smlouvě každé složce leasingu na základě jejich relativních samostatných cen.

Při klasifikaci každého leasingu skupina provádí celkové posouzení toho, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a užitky související s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak je, pak se jedná o finanční leasing; Pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto hodnocení skupina bere v úvahu určité ukazatele, například zda se jedná o leasing po většinu ekonomické životnosti aktiva.

Skupina vykazuje leasingové platby přijaté v rámci operativního leasingu jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání leasingu jako součást výnosů z pronájmu pod názvem "výnosy z pronájmu". Nemovitosti pronajaté na operativní leasing jsou klasifikovány jako investiční nemovitý majetek a oceněny reálnou hodnotou.

Pronajímatelem je společnost skupiny - poplatky hrazené v souvislosti se sjednáváním leasingů a nájemních pobídek jsou ve skupině promítnuty jednorázově do příslušných položek výsledku hospodaření.

Skupina provádí platby zástupcům za služby v souvislosti s vyjednáváním nájemních smluv s nájemci Skupiny. Poplatky za pronájem jsou aktivovány v rámci účetní hodnoty souvisejícího investičního nemovitého majetku a odepisovány po dobu trvání leasingu. Leasingové pobídky jsou vykazovány jako snížení výnosů z pronájmu rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

7.5. FINANČNÍ AKTIVA S NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě zahrnují obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a představují nederivátové finanční nástroje, které jsou drženy v rámci obchodního modelu za účelem získání smluvních peněžních toků (držených k inkasu) a smluvní podmínky finančního aktiva vedou k peněžním tokům k pevným datům, které představují pouze splátky jistiny a úroků (SPPI).

Taková finanční aktiva jsou vykazována v naběhlé hodnotě s případným rozdílem mezi pořizovací cenou a hodnotou zpětného odkupu vykázaným v konsolidované výsledovce za období trvání finančních aktiv na základě efektivní úrokové míry.

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě snížené o příslušné opravné položky k nedobytným pohledávkám. Tyto opravné položky jsou založeny na očekávaných úvěrových ztrátách vypočtených v souladu s IFRS 9. Skupina nevyvinula matici opravných položek založenou na historických zkušenostech s úvěrovými ztrátami, protože historické úvěrové ztráty jsou zanedbatelné. V případě, že od prvotního zaúčtování došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, Skupina účtuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání. Tak je tomu v případě, kdy existuje objektivní důkaz, že společnost nebude schopna vymáhat všechny dlužné částky podle původních podmínek pohledávek. Za ukazatele toho, že se riziko nesplacení výrazně zvýšilo, se považují značné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo finanční reorganizace, prodlení nebo prodlení se splácením. Ztráta ze snížení hodnoty je vykazována ve výkazu zisků a ztrát, stejně jako následné úhrady předchozích opravných položek.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní zůstatky a vklady na požádání. Tyto peněžní zůstatky jsou drženy pouze u bank s vysokým úvěrovým ratingem, proto takové očekávané úvěrové ztráty nejsou považovány za významné. Kontokorentní úvěry, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Skupiny, jsou pro účely

konsolidovaného výkazu o peněžních tocích zahrnuty jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

7.6. ZÁSoby

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Náklady na pořízení zahrnují přímé mzdové náklady a takové režijní náklady, které vznikly při uvedení zásob do jejich současného místa a stavu. Náklady se vypočítávají za použití metody váženého průměru. Čistá realizovatelná hodnota zahrnuje předpokládanou prodejní cenu zásob sníženou o všechny odhadované náklady na dokončení a náklady nutné pro marketing, prodej a distribuci. Skupina obecně účtuje o developerských projektech ve fázi přípravy povolení jako o investiční nemovitém majetku. Po získání stavebního povolení je rozhodnuto, zda-li bude developerský projekt postaven za účelem pronájmu nebo za účelem prodeje a v případě prodeje je projekt reklasifikován v aktivech na zásoby.

7.7. ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

Skupina eviduje náklady příštích období, výnosy příštích období a odhadované příjmy za účelem alokace výnosů do správného účetního období. Náklady vztahující se k budoucím účetním obdobím jsou časově rozlišeny jako zálohy. Ostatní krátkodobá aktiva se skládají z aktiv, která jsou buď dlužena skupině do jednoho roku, nebo budou pravděpodobně použita do jednoho roku.

7.8. DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Skupina v běžném ani srovnávacím období nepoužívala derivátové finanční nástroje ani neaplikovala zajišťovací účetnictví.

7.9. SNÍŽENÍ HODNOTY OSTATNÍCH NEFINANČNÍCH AKTIV

Účetní hodnoty aktiv skupiny, jiných než investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě a odložené daňové pohledávky, jsou přezkoumávány ke každému datu vykazání, aby se zjistilo, zda existují známky snížení hodnoty. Pokud taková indikace existuje, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva. Pokud jde o goodwill, zpětně získatelná částka se odhaduje ke každému datu vykazání.

Ztráta ze snížení hodnoty je vykazána vždy, když účetní hodnota aktiva nebo jeho peněžotvorné jednotky překročí jeho zpětně získatelnou částku. Zpětně získatelná hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky je rovna vyšší z jeho hodnoty z užívání a jeho reálné hodnoty snížené o náklady na prodej. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykazány v hospodářském výsledku. Ztráta ze snížení hodnoty týkající se pozemků, budov a zařízení oceněných reálnou hodnotou je zrušena do výsledku hospodaření v rozsahu, v jakém ruší ztrátu ze snížení hodnoty stejného aktiva, které bylo dříve vykazáno do výsledku hospodaření.

Ztráty ze snížení hodnoty vykázané v souvislosti s peněžotvornými jednotkami jsou alokovány nejprve tak, aby se snížila účetní hodnota goodwillu alokovaného peněžotvorným jednotkám (skupinám jednotek), a poté aby se poměrným dílem snížila účetní hodnota ostatních aktiv v jednotce (skupině jednotek).

7.10. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ VKLADY A PODOBNÉ NÁSTROJE

Skupina považuje všechny vysoce likvidní investice s původním datem splatnosti delším než tři měsíce a se splatností kratší než jeden rok za krátkodobé vklady. Vklady se splatností delší než jeden rok od rozvahového dne se klasifikují jako dlouhodobé.

7.11. STÁTNÍ GRANT

Státní granty jsou uznávány, pokud existuje přiměřená jistota, že grant bude přijat a budou splněny všechny připojené podmínky. Pokud se dotace vztahuje k nákladové položce, je systematicky účtována jako odpočet od souvisejících nákladů za období, kdy jsou související náklady, za které má být kompenzována, účtovány do nákladů. Pokud se dotace vztahuje k aktivu, je vykazána jako snížení tohoto aktiva v období, kdy existuje přiměřená jistota, že dotace bude přijata.

7.12. REZERVY

Rezervy jsou vykázány, pokud má Skupina současný závazek (právní nebo konstruktivní) v důsledku minulé události, je pravděpodobné, že k vyrovnání závazku bude vyžadován odliv zdrojů představujících ekonomické užitky a lze provést spolehlivý odhad výše závazku. Náklad související s opravnými položkami je vykázán ve výkazu zisku nebo ztráty.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy jsou diskontovány pomocí aktuální sazby před zdaněním, která případně odráží rizika specifická pro daný závazek. Při použití diskontování je zvýšení rezervy v důsledku plynutí času uznáno jako finanční náklad.

7.13. FINANČNÍ ZÁVAZKY S NABĚHLOU HODNOTOU

Finanční závazky jsou klasifikovány a oceněny při prvotním zaúčtování jako finanční závazky v naběhlé hodnotě. Finanční závazky jsou následně oceněny naběhlou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby. Úrokové náklady a kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v hospodářském výsledku.

Jakýkoli zisk nebo ztráta z odúčtování je rovněž vykázána do výsledku hospodaření.

Skupina odúčtuje finanční závazek při splnění, zrušení nebo vypršení platnosti svých smluvních povinností. Skupina také odúčtuje finanční závazek, pokud jsou jeho podmínky změněny a peněžní toky modifikovaného závazku se podstatně liší, v takovém případě je nový finanční závazek založený na upravených podmínkách vykázán v reálné hodnotě.

Při odúčtování finančního závazku je rozdíl mezi účetní hodnotou a zaplacenou protihodnotou vykázán do výsledku hospodaření.

Finanční závazky skupiny zahrnují obchodní a jiné závazky, úvěry a půjčky a dluhopisy

Půjčky a úvěry a dluhopisy

Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry a výpůjčky následně oceněny zůstatkovou hodnotou pomocí metody efektivní úrokové sazby ("EIR"). Zisky a ztráty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě při odúčtování závazků a také prostřednictvím procesu amortizace EIR.

Amortizovaná hodnota se vypočítá s ohledem na případnou slevu nebo příplatek za pořízení a poplatky nebo náklady, které jsou nedílnou součástí EIR. Odpisy EIR jsou zahrnuty jako finanční náklady do výkazu zisku a ztráty.

Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodního styku jsou vykazovány ve své nominální hodnotě, která je považována za materiálně stejnou jako reálná hodnota, a dělí se do dvou skupin: vypořádání krátkodobé a dlouhodobé.

7.14. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

Upsaný kapitál představuje výši základního kapitálu zapsaného v registru akcionářů a je klasifikován jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné k vydání základního kapitálu, jiné než v rámci podnikové kombinace, jsou vykázány jako odpočet od výnosů ve vlastním kapitálu, po odečtení daně.

Rezervy

Rezervy jsou vykázány, pokud má Skupina současný závazek (právní nebo konstruktivní) v důsledku minulé události, je pravděpodobné, že k vyrovnání závazku bude vyžadován odliv zdrojů představujících ekonomické užitky a lze provést spolehlivý odhad výše závazku. Náklad související s opravnými položkami je vykázán ve výkazu zisku nebo ztráty.

Pokud je vliv časové hodnoty peněz významný, rezervy jsou diskontovány pomocí aktuální sazby před zdaněním, která případně odráží rizika specifická pro daný závazek. Při použití diskontování je zvýšení rezervy v důsledku plynutí času uznáno jako finanční náklad.

Nerozdělený zisk

Konsolidovaný nerozdělený zisk vzniká akumulací zisků a ztrát z konsolidovaných činností a je předmětem výplaty dividend.

7.15. PRÁVNÍ VYROVNÁNÍ A DALŠÍ EVENTUALITY

Určení částky, která má být získána za právní vyrovnání, vyžaduje, aby vedení Skupiny odhadlo budoucí související poplatky za právní zastoupení a vypořádání, které Skupina očekává, a to buď v případě, že jsou na Skupinu podány žaloby za porušení patentů, nebo v případě, že Skupina může být požádána, aby odškodnila nabyvatele licence. Vedení Skupiny posuzuje rozsah jakéhokoli potenciálního porušení na základě právního poradenství a písemných stanovisek obdržенých od externích poradců a poté odhadují požadovanou úroveň časového rozlišení.

7.16. KLASIFIKACE KRÁTKODOBÝCH VS. DLOUHODOBÝCH POLOŽEK

Skupina vykazuje aktiva a pasiva ve výkazu o finanční pozici na základě krátkodobé / dlouhodobé klasifikace. Aktivum je krátkodobé, když:

- Očekává se, že budou realizovány nebo určeny k prodeji nebo spotřebě v normálním provozním cyklu
- Je drženo primárně za účelem obchodování
- Očekává se, že bude realizováno do dvanácti měsíců po skončení účetního období
- Se jedná o peněžní prostředky nebo ekvivalent peněz, pokud není použití omezeno na výměnu nebo použití k úhradě závazku po dobu nejméně dvanácti měsíců po skončení účetního období

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, když:

- Očekává se, že bude vypořádán v normálním provozním cyklu
- Je držen především za účelem obchodování
- Má být vypořádán do dvanácti měsíců po skončení účetního období
- Neexistuje žádné bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku o nejméně dvanáct měsíců po skončení účetního období

Skupina rozděluje finanční závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a závazky.

7.17. VÝNOSY

Výnosy zahrnují příjmy z:

- Pronájem a správa vlastních nemovitostí
- Výstavby a prodeje nemovitostních projektů
- Výnosy z hostinské činnosti

Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má skupina E-F podle očekávání nárok podle smlouvy s nájemcem, kupujícím nebo odběratelem, a nezahrnují částky inkasované jménem třetích stran. Skupina vykazuje výnosy, jakmile převede kontrolu nad produktem nebo službou zákazníkovi.

7.18. DANĚ

Splatná daň z příjmů

Splatné pohledávky a závazky z příjmů za účetní období se oceňují částkou, u které se očekává, že bude vybrána nebo vyplacena daňovým úřadům. Daňové sazby a daňové zákony použité pro výpočet částky jsou ty, které jsou uzákoněny nebo věcně uzákoněny k datu vykazání v zemích, kde Skupina působí a vytváří zdanitelný příjem.

Splatná daň ze zisku vztahující se k položkám vykazovaným přímo ve vlastním kapitálu se účtuje do vlastního kapitálu a nikoli do výkazu zisků a ztrát. Vedení společnosti pravidelně vyhodnocuje

pozice v daňových přiznáních s ohledem na situace, ve kterých jsou příslušné daňové předpisy předmětem výkladu, a v případě potřeby je adekvátně koriguje.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány za nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému mohou být ztráty použity. K určení částky odložených daňových pohledávek, které mohou být uznány, je vyžadován významný úsudek vedení na základě pravděpodobného načasování a úrovně budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucími strategiemi daňového plánování.

Odložená daň se vypočítává závazkovou metodou z přechodných rozdílů mezi základnou daně aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou pro účely účetního výkaznictví k datu vykázání.

Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly, s výjimkou:

- Pokud odložený daňový závazek vzniká z prvotního uznání goodwillu nebo aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný výsledek nebo ztrátu.
- Pokud jde o zdanitelné přechodné rozdíly spojené s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kdy načasování zrušení přechodných rozdílů lze kontrolovat a je pravděpodobné, že se přechodné rozdíly v dohledné budoucnosti neobrátní.

Odložené daňové pohledávky jsou účtovány pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly, převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému budou odčitatelné přechodné rozdíly a převod nevyužitých daňových odpočtů a nevyužitých daňových ztrát použity, s výjimkou:

Když odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká z prvotního uznání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a v době transakce nemá vliv ani na účetní zisk, ani na zdanitelný výsledek nebo ztrátu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek je přezkoumávána ke každému rozvahovému dni a snížena do té míry, že již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, který umožní využití celé odložené daňové pohledávky nebo její části. Neuznané odložené daňové pohledávky jsou přehodnoceny ke každému rozvahovému dni a jsou uznány v rozsahu, v jakém se stalo pravděpodobným, že budoucí zdanitelné zisky umožní úhradu odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou oceňovány daňovými sazbami, které se očekávají v roce, kdy bude pravděpodobně aktivum realizováno nebo závazek vyrovnán, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo věcně uzákoněny k datu vykázání.

Odložená daň vztahující se k položkám vykázaným mimo výsledek hospodaření se účtuje mimo výsledek hospodaření. Odložené daňové položky jsou vykazovány ve vztahu k podkladové transakci buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky jsou započteny, pokud existuje právně vymahatelné právo na započtení splatných daňových pohledávek proti splatným závazkům k dani z příjmů a odložené daně se vztahují ke stejnému daňovému subjektu a stejnému daňovému úřadu.

7.19. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Funkční měna a měna vykazování

Funkční měnou každého subjektu Skupiny je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém tento subjekt působí. V případě Společnosti je funkční měnou česká koruna. U ostatních dceřiných společností ve skupině se jedná o českou korunu.

Účetní závěrka je prezentována v korunách, což je měna vykazování a funkční měna skupiny.

Transakce a zůstatky

Transakce denominované v cizích měnách byly převedeny na funkční měnu každého subjektu Společnosti podle denních směnných kurzů. Peněžní aktiva a pasiva v cizích měnách byla přepočtena konečným směnným kurzem k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly byly zahrnuty do finančních výnosů a nákladů.

8. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby ředitelé prováděli kritické účetní odhady a úsudky, které mají vliv na částky vykázané v účetní závěrce a doprovodných komentářích. Tyto odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na historických zkušenostech a dalších faktorech, včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Výsledné účetní odhady se z definice jen zřídka budou rovnat souvisejícím skutečným výsledkům. Odhady a předpoklady, které představují významné riziko způsobení podstatné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím finančním roce, jsou uvedeny níže.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši výnosů, nákladů, aktiv a závazků, a doprovodných zveřejnění, a zveřejnění podmíněných závazků k datu účetní závěrky. Nejistota ohledně těchto předpokladů a odhadů by mohla vést k výsledkům, které vyžadují významnou úpravu účetní hodnoty aktiv nebo závazků ovlivněných v budoucích obdobích.

V procesu uplatňování účetních pravidel skupiny učinilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce.

Odhady a předpoklady související se stanovením reálné hodnoty

Reálnou hodnotu se rozumí cena, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Skupina klasifikuje reálné hodnoty pomocí následující hierarchie, která odráží významnost vstupů použitých při ocenění:

Úroveň 1: ocenění reálnou hodnotou pomocí kotovaných tržních cen (neupravených) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky, ke kterým má účetní jednotka přístup.

Úroveň 2: ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž jsou významné vstupy odvozeny přímo nebo nepřímo z informací pozorovatelných na aktivních trzích pro podobná aktiva nebo závazky.

Úroveň 3: ocenění reálnou hodnotou pomocí metod, u nichž významné vstupy nevycházejí z informací pozorovatelných na aktivních trzích.

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

Investice do nemovitostí (IAS 40) - dokončené projekty a budovy a pozemky (třída IAS16) (ocenění na úrovni 3). Společnost využívá pro stanovení reálné hodnoty externí znalecké společnosti a plně přejímá znalecké ocenění do své konsolidované účetní závěrky. Znalecké ocenění představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky; pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, využívá znalecké ocenění i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků - DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů. U pozemků a staveb určených pro development kde již bylo vydáno stavební povolení nebo zahájena výstavba, připouští znalecké ocenění reziduální metodou jako specifickou aplikaci výnosového přístupu. Tato metoda vychází z tržně očekávané hodnoty dokončeného projektu (např. bytového či komerčního areálu) a odečítá veškeré ekonomicky odůvodněné náklady na jeho dokončení, včetně stavebních nákladů, developerské marže a ostatních souvisejících výdajů. Výsledkem je reziduální hodnota, která odpovídá částce, již by racionální účastník trhu zaplatil za pozemek ve stavu probíhající výstavby.;

Investice do nemovitostí ve výstavbě - pozemky, projekty ve výstavbě a nově započaté projekty (ocenění na úrovni 3). Společnost využívá pro stanovení reálné hodnoty externí znalecké společnosti, které oceňují rozpracované a nově započaté projekty na úrovni „as is“ výše popsanými metodami. V rámci investice do nemovitostí ve výstavbě jsou rozlišovány následující kategorie projektů:

- Pozemky klasifikované jako investiční nemovitosti jsou oceňovány v souladu s IAS 40 na bázi reálné hodnoty. Reálná hodnota je stanovena externím znaleckým posudkem k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou každoročně promítnuty do výsledku hospodaření konsolidačního celku. Pozemky v této fázi projektu nenesou žádné stavební úpravy a jsou vykazovány samostatně v rámci investičních nemovitostí.
- Stavby - rozlišují se dle fáze výstavby:
 - projekty před dokončením - k finalizaci projektu zbývá pouze nevýznamný objem prací, respektive související vynaložení projektových nákladů na dokončení je s ohledem na rozpočet projektu minimální a finální předání zákazníkovi k dlouhodobému pronájmu je v řádech nízkých jednotek měsíců. Takovéto projekty se oceňují ve smyslu dokončených investic do nemovitostí dle externích znaleckých posudků stanovených na metodě DCF vycházejících z konkrétních nájemních smluv bez dalších úprav.
 - projekty ve výstavbě - rozpracované projekty jsou v konsolidované účetní závěrce oceněny na bázi kombinace ocenění pozemku a ocenění dokončené stavby dle aktuální fáze dokončenosti. Do hodnoty rozestavěných projektu je alokován zisk z projektu, zisk z pozemku a zisk ze staveb proporcionálně. Ocenění vychází z odsouhlaseného rozpočtu nákladů financujícím subjektem a jako východisko pro stanovení základní báze ocenění se využívají tzv. CBRE reporty, které podávají informace o aktuálně vynaložených nákladech a jejich srovnání s odsouhlaseným rozpočtem.

9. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

9.1. NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY PŘIJATÉ OD 1. LEDNA 2024

Nové a novelizované IFRS, které jsou závazně účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2024.

V daném roce se staly závazně platnými změnami pro použití v EU následující úpravy IFRS.

Většina těchto změn v IFRS vyžaduje obecně plné retrospektivní uplatnění (tj. je třeba přepracovat hodnoty srovnatelného období), některé změny však umožňují pouze prospektivní úpravu (tj. bez úprav hodnot srovnatelných období), či zjednodušenou (modifikovanou) retrospektivní úpravu.

- Úpravy IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty
- Úpravy IFRS 16 Nájmy: Závazek z nájmu při zpětném leasingu
- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích
- Úpravy IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění

Úpravy IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty

Rada IASB vydala Úpravy IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé, které se týkají pouze vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci (nikoli zaúčtování jednotlivých aktiv, závazků, výnosů nebo nákladů, které účetní jednotka o těchto položkách zveřejňuje. Úpravy jsou účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2024 či po tomto datu, přičemž dřívější použití je povoleno.

Úpravy přinášejí změny:

- upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla být založena na právech, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech souvisejících odstavců tak, aby odkazovaly na „právo“ odložit vypořádání závazku o nejméně dvanáct měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují „ke konci účetního období“,
- upřesňují, že klasifikaci neovlivňují očekávání, zda účetní jednotka využije právo odložit vypořádání závazku,

- objasňují, že vypořádání označuje převod peněžních prostředků, kapitálových nástrojů, ostatních aktiv nebo služeb na protistranu.

Pokud je právo účetní jednotky na odklad podmíněno splněním stanovených podmínek, mají tyto podmínky vliv na to, zda toto právo existuje na konci vykazovaného období, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínku ke konci vykazovaného období nebo před ním, a nikoli na to, zda je účetní jednotka povinna splnit podmínky po skončení účetního období.

Úpravy IFRS 16 Nájmy: Závazek z nájmu při zpětném leasingu

- Úprava standardu IFRS 16 upravuje následné oceňování leasingového závazku, který vznikl z transakce zpětného leasingu tak, že znemožňuje vykázat jakýkoli zisk (gain) či ztrátu (loss) na aktivu, které je předmětem zpětného leasingu a jehož kontrolu si prodávající-nájemce ponechal. Současně tato úprava nezabraňuje prodávajícímu-nájemci, aby z částečně nebo plně ukončených nájmu vykázal zisk či ztrátu v rámci výkazu výsledku hospodaření. Očekávané datum účinnosti je pro účetní období začínající 1. ledna 2024 a později.
- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích
- Úprava stanovuje povinnost zveřejnit informace o svých ujednáních o dodavatelském financování, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky a na její vystavení likvidnímu riziku.
- Úpravy IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění
- Úprava stanovuje povinnost zveřejnit popis způsobu řízení likvidního rizika vyplývajícího z finančních závazků.
- Tyto dva dodatky vyžadují, aby účetní jednotka poskytla v příloze určité konkrétní údaje (kvalitativní a kvantitativní) týkající se finančních ujednání dodavatele. Dodatky také stanoví pokyny k charakteristikám ujednání o dodavatelském financování.
- Společnost nepředpokládá významný dopad výše uvedených úprav IFRS.

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024, ale mohou být použity dříve:

K datu schválení této účetní závěrky byly schválené novely nebo revize IFRS, a jsou závazně platná pro použití v EU (a umožňovala by dřívější použití) pro období začínající 1. 1. 2025:

Dodatek k IAS 21 - Dopady změn směnných kurzů: Nedostatek směnitelnosti, závazný od 1.1.2025.

Dopady změn směnných kurzů: Nedostatek směnitelnosti.

Novela zavádí požadavky na posouzení, kdy je měna směnitelná za jinou měnu a kdy nikoli. Dodatek vyžaduje, aby účetní jednotka odhadla spotový směnný kurz, když dojde k závěru, že měna není směnitelná za jinou měnu.

9.2. NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU:

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud schváleny Evropskou komisí pro užití v EU následující standardy, novelizace a interpretace:

- IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydáno v dubnu 2024) s plánovanou povinnou účinností účetní období začínající 1. 1. 2027
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejného zájmu (vydáno v květnu 2024) s plánovanou povinnou účinností účetní období začínající 1. 1. 2027
- Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 ve vazbě na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů (vydáno v květnu 2024) s plánovanou povinnou účinností účetní období začínající 1. 1. 2026
- Dodatek k IFRS 9 a IFRS 7 - Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě
- IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka - Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem
- IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků - Společné podniky Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým podnikem nebo společným podnikem

S výjimkou standardu IFRS 18, jehož implementace si může vyžádat změnu struktury účetních výkazů, Společnost nepředpokládá významný dopad výše uvedených úprav IFRS. Podrobnější analýza dopadů standardu IFRS 18 dosud nebyla vedením účetní jednotky provedena.

10. KOMENTÁŘ KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

10.1. VÝNOSY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Výnosy z pronájmu nemovitostí zahrnují tržby z nájemních smluv vztahujících se jak k investičním nemovitostem ve smyslu IAS 40, tak k provozním nemovitostem účtovaným podle IAS 16. Výnosy z investičních nemovitostí představují pravidelné nájemné generované objekty drženými za účelem výnosu z pronájmu a růstu hodnoty. Výnosy z provozních nemovitostí zahrnují nájemné z prostor, které jsou součástí vlastního provozu Skupiny, typicky administrativní či komerční části objektů využívaných k podnikání. Celkové výnosy zahrnují zejména nájemné z kancelářských a ubytovacích prostor, parkovacích stání a doplňkových provozů. Skupina neeviduje žádné smluvní nájemné, které by nebylo inkasováno.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy z dlouhodobých nájmu	13 098	11 808
Výnosy z krátkodobých nájmu a služeb	65 145	68 545
Celkem	78 243	80 353

10.2. PROVOZNÍ NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJMEM

Provozní náklady spojené s nájmem zahrnují přímé náklady vznikající při správě a údržbě nemovitostí pronajímaných třetím stranám. Tyto náklady se vztahují jak k investičním nemovitostem vykazovaným podle IAS 40, tak k provozním nemovitostem účtovaným podle IAS 16. Náklady zahrnují zejména servisní a údržbové výdaje, energie, pojištění, úklid, náklady na technickou správu budov a další služby související s provozem pronajímaných prostor. U investičních nemovitostí jsou vykazovány v souladu s IAS 40 jako přímé náklady nezbytné k generování nájemního výnosu. Skupina neeviduje žádné významné neinkasované refakturovatelné služby ani náklady, které by byly v rozporu s nájemními smlouvami.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Energie, spotřeba a služby	-34 480	-30 630
Opravy a údržby	-1 357	-1 137
Mzdy	-10 116	-10 054
Ostatní náklady v souvislosti s pronájmem	-829	-1 378
Celkem	-46 782	-43 199

10.3. ZISK Z HOSTINSKÉ ČINNOSTI

Zisk z hostinské činnosti představuje hospodářský výsledek z provozu restaurací, barů a doplňkových gastronomických služeb poskytovaných zejména v rámci hotelových objektů Skupiny. Hostinská činnost je nedílnou součástí služeb poskytovaných hotelovým hostům a slouží primárně k zajištění komfortu a plnohodnotné nabídky ubytovacího provozu. Vzhledem k charakteru tohoto segmentu, vysokému podílu personálních a provozních nákladů a omezeným možnostem maržové optimalizace nevytváří hostinská činnost samostatný zisk a obvykle generuje provozní ztrátu. Tato skutečnost odpovídá běžné ekonomické realitě hotelového trhu, kde gastronomické služby fungují jako podpůrný, nikoliv výnosově dominantní prvek ubytovacího provozu.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
---------------	-------------------	-------------------

Výnosy z hostinské činnosti	14 375	13 243
Náklady na hostinskou činnost	-20 307	-19 797
Celkem	-5 932	-6 554

10.4. NÁKLADY A AKTIVACE SOUVISEJÍCÍ S DEVELOPMENTEM

Náklady a aktivace související s developmentem zahrnují veškeré přímé i nepřímé výdaje vznikající v rámci developerských projektů Skupiny, zejména pořizovací náklady projektové dokumentace, inženýrskou činnost, geologické a průzkumné práce, technické studie, náklady na územní a stavební řízení, poplatky orgánům státní správy a další odborné služby nezbytné pro přípravu a realizaci staveb. V souladu s IAS 2 a IAS 16 (v závislosti na charakteru projektu) jsou náklady, které splňují podmínky pro kapitalizaci, aktivovány do pořizovací ceny rozestavěných nebo budoucích nemovitostí. Ostatní náklady, které nesplňují kritéria aktivace nebo nesouvisí přímo s přípravou majetku do stavu způsobilého k užívání či prodeji, jsou účtovány přímo do nákladů období.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Aktivace nákladů spojená s developmentem	71 062	88 787
Provozní náklady související s developmentem	-59 858	-85 065
- Materiál	-10 361	-19 395
- Služby	-39 456	-53 579
- Mzdy	-9 200	-10 725
- Ostatní	-841	-1 366
Celkem	11 204	3 722

10.5. ZISK Z PRODEJE ZÁSOB

Zisk z prodeje zásob představuje výsledek z marginálních prodejů majetku evidovaného jako zásoby, typicky drobných položek nebo doplňkového materiálu nesouvisejícího s hlavní činností Skupiny. Tyto prodeje mají nevýznamný objem, neboť Skupina neprovádí standardní developerské prodeje jednotek bez jejich předchozího dlouhodobého nájemního provozu. Z tohoto důvodu nemá položka charakter systematického prodejního segmentu a její finanční dopad na hospodaření je pouze okrajový.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy z prodeje zásob - byt Čápkova	0	10 683
Náklady z prodeje zásob - byt Čápkova	0	-10 263
Ostatní výnosy z prodeje zásob	4 073	13 176
Ostatní náklady z prodeje zásob	-3 483	-8 083
Celkem	590	5 513

10.6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy a náklady zahrnují drobné a nesystematické položky, které nevznikají z hlavních podnikatelských činností Skupiny a nemají významný dopad na její hospodaření. Součástí této položky jsou také výnosy a náklady vznikající v souvislosti s administrativou a administrativními úkony, poplatky, menší pojistná plnění, drobné manka a škody, kurzové rozdíly a další provozní transakce, které nejsou součástí nájemního, hotelového, gastronomického ani developerského segmentu. Vzhledem ke své povaze a rozsahu jsou tyto položky nevýznamné a nepředstavují samostatnou podnikatelskou aktivitu Skupiny.

Ostatní výnosy

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ostatní výnosy	1 366	3 364
Celkem	1 366	3 364

Ostatní náklady

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Energie, spotřeba a služby	-11 095	-10 239
Mzdy	-3 852	-4 532
Administrativní náklady	0	0
Právní náklady	-87	-483
Poradenství	-252	-1 491
Audit a účetnictví	-1 123	-1 022
Ostatní provozní náklady	-243	-545
Úprava na nedobytné pohledávky	-21	-62
Celkem	-16 673	-18 374

Mezi ostatní výnosy patří výnosy z technických vylepšení fakturované nájemcům po dokončení prací a ostatní nároky na náhradu škody (např. pojistná plnění). Mezi ostatní náklady patří náklady na pojistné události a ostatní typy nákladů provozního charakteru.

10.7. ZISK (+) / ZTRÁTA (-) Z PRODEJE MAJETKU

Zisk (+) / ztráta (-) z prodeje majetku představuje výsledek z prodejů investičních jednotek, které jsou v mnoha případech převáděny společně s aktivními nájemními smlouvami, případně jsou prodávány přímo stávajícím nájemcům na základě jejich žádosti. Tyto transakce vycházejí z individuálních obchodních vztahů a nejedná se o systematickou developerskou činnost. Výsledek prodeje je vykázán jako rozdíl mezi prodejní cenou a účetní hodnotou prodávaného majetku, v souladu s příslušnými ustanoveními IAS.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy z prodeje majetku	19 977	1 220
Náklady z prodeje majetku	-8 383	-122
Celkem	11 594	1 098

Jedná se zejména o prodeje investičních apartmánů v Horní Lipové.

10.8. ODPISY HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

Odpisy hmotného a nehmotného majetku představují systematické rozvržení pořizovací ceny dlouhodobého majetku po dobu jeho předpokládané užitečnosti v souladu s IAS 16 a IAS 38. Jedná se zejména o odpisy technologického vybavení, hotelového a gastronomického zařízení, technologií budov, vozidel, softwaru a dalšího majetku využívaného při provozní činnosti Skupiny. Odpisy odrážejí opotřebení majetku a jeho postupné spotřebovávání při poskytování služeb, přičemž investiční nemovitosti klasifikované podle IAS 40 ve fair value modelu odpisům nepodléhají. Výše odpisů je stanovena na základě individuálních odpisových plánů a zohledňuje reálné využívání majetku v rámci provozu.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Odpisy budov a součástí budov	-9 944	-7 875
Odpisy automobilů a zařízení	-7 446	-6 316
Odpisy nehmotného majetku	-29	-130
Celkem	-17 419	-14 321

10.9. ZISK (+) / ZTRÁTA (-) Z PŘECENĚNÍ PROVOZNÍCH NEMOVITOSTÍ

Zisk (+) / ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí zahrnuje změny reálné hodnoty majetku oceňovaného revaluation modelem v souladu s IAS 16. Tato položka se vztahuje zejména k přecenění nemovitosti Zámku Račice, u které při prvotním stanovení reálné hodnoty vycházel externí znalecký posudek na nižší hodnotu, než byla účetní hodnota projektu, což vedlo ke vzniku jednorázové účetní ztráty z přecenění. V následujících obdobích již každoroční přecenění odráželo postupné dokončování prací, růst hodnoty areálu a zvyšující se tržní potenciál projektu, takže reálná hodnota byla každoročně navyšována a položka vykazovala kladný dopad do výsledku hospodaření nebo ostatního úplného výsledku podle charakteru přecenění.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zámek Račice	0	6 991
Celkem	0	6 991

10.10. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Úrokové výnosy a náklady zahrnují výnosy z peněžních prostředků uložených na bankovních účtech a náklady spojené s financováním prostřednictvím bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů. Úrokové výnosy představují přijaté úroky z krátkodobých a dlouhodobých vkladů. Úrokové náklady zahrnují zejména úrokové náklady z emitovaných dluhopisových tranší a bankovních úvěrů, které jsou účtovány do nákladů období v souladu s efektivní úrokovou metodou.

Finanční výnosy

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úrokové výnosy		
- Výnosové úroky z bankovních účtů	5 023	3 606
- Ostatní výnosové úroky	1 804	1 741
Úrokové náklady		
- Úroky z dluhopisů	-77 156	-56 188
- Úroky z úvěrů	-25 411	-27 006
Celkem	-95 740	-77 847

10.11. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výnosy a náklady zahrnují ostatní finanční transakce, které nejsou součástí úrokových výnosů a nákladů. Finanční výnosy představují zejména drobné výnosy z finančních operací a ostatní finanční příjmy. Finanční náklady zahrnují poplatky z bankovních účtů, kurzové rozdíly vznikající z přepočtu cizoměnových transakcí a ostatní finanční náklady nesouvisející přímo s úrokovým financováním. Tyto položky mají doplňkový charakter a jejich objem je ve vztahu k celkovému hospodaření Skupiny nevýznamný.

Finanční náklady

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Finanční výnosy		
- Finanční výnosy z bankovních účtů	0	0
- Finanční výnosy ostatní	154	353
Finanční náklad		
- Finanční náklady z bankovních účtů	-573	-515
- Kurzové pohyby	-49	-250
- Finanční náklady ostatní	-322	-333
Celkem	-790	-745

10.12. DAŇ Z PŘÍJMU

Struktura nákladu na daň z příjmů za rok končící 31. prosince je následující:

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Daň z příjmů splatná	-3 945	-490
Daň z příjmů odložená	-20 741	-3 858
Celkem	-24 686	-4 348

Odsouhlasení efektivní daně z příjmu vypočtené zákonnou sazbou a skutečných nákladů na daň z příjmů za období končící 31. prosince je následující:

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Účetní výsledek hospodaření před zdaněním	55 136	-31 245
Zákonná sazba 21 % / 19 %*	11 579	0
Daňové ztráty	-1 311	-148
Trvalé rozdíly	4 744	2 291
Přechodné rozdíly	-11 367	-1 653
Tvorba/zúčtování odložené daně	21 041	3 858
Náklad na daň z příjmů	24 686	4 348
Efektivní daňová sazba	44,77 %	13,92 %

* 19 % je využito pro rok 2023; Pro rok 2024 došlo ke změně lokálního daňového zákona v České republice.

10.13. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odloženou daň k 31. prosinci následovně:

V tisících Kč	31. prosince 2024		31. prosince 2023		1. ledna 2023	
Položky odložené daně	Odložená daň Aktivum	Odložená daň Závazek	Odložená daň Aktivum	Odložená daň Závazek	Odložená daň Aktivum	Odložená daň Závazek
Rozdíl mezi zůstatkovou účetní hodnotou dlouhodobého majetku pro účetní a daňové účely	19 807	215 008	14 159	173 155	8 260	121 542
Další přechodné rozdíly:						
Daňové ztráty	10 522		9 112		6 443	
Celkem	30 329	215 008	23 271	173 155	14 703	121 542
Odložená daňová povinnost, čistá	30 329	215 008	23 271	173 155	14 703	121 542
Z toho zachycena ve výsledku hospodaření	30 329	111 258	23 271	85 874	14 703	73 448

Z toho zachycena v ostatním úplném výsledku	0	103 750	0	87 282	0	48 094
---	---	---------	---	--------	---	--------

Skupina může uplatnit vzniklé daňové ztráty po dobu 1 - 5 let v závislosti na české jurisdikci. Celková zbývajících daňová ztráta převedená z let 2020 až 2024 činí 97 684 tis. Kč (k31. prosinci 2023 celkem 65 147 tis. Kč a k 1. lednu 2023 celkem 36 093 tis. Kč). U těch společností, které ve svém majetku evidují nemovitosti, snížila případná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty odložený daňový závazek vykázaný z přecenění nemovitostí. Přínosy ostatních daňových ztrát budou vykázány při jejich realizaci nebo v případě, že bude pravděpodobné, že daňové ztráty budou uplatnitelné proti disponibilním budoucím ziskům.

Skupina zavedla novou daňovou sazbu ve výši 21 %, která platí od 1. ledna 2024 pro všechny české subjekty. K 31. prosinci 2023 činila česká daňová sazba použitá při výpočtu odložené daně rovněž 21 %.

11. KOMENTÁŘ KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

11.1. AKTIVA

Nehmotná aktiva

Skupina E-F vlastní nehmotná aktiva, konkrétně v tomto složení:

- Software

V tisících Kč	Software
Pořizovací náklady	
Stav k 1. lednu 2023	1 846
Přírůstky	7 232
Úbytky	0
Přeúčtování	0
Stav k 31. prosinci 2023	9 078
Přírůstky	1 986
Úbytky	0
Přeúčtování	0
Stav k 31. prosinci 2024	11 064
Oprávkky	
Stav k 1. lednu 2023	
Výše odpisů za období	-1 687
Stav k 1. prosinci 2023	
Výše odpisů za období	-130
Stav k 31. prosinci 2024	-29
Účetní hodnota	
Stav k 1. lednu 2023	159
Stav k 31. prosinci 2023	7 261
Stav k 31. prosinci 2024	9 218

Investiční nemovitosti

V tisících Kč	Multifun budova A, Brno	Pozemek multifunkč ního objektu, Brno	Obchodní Galerie, Jihlava	Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Rezidence Bilovice n. Sv., Brno- venkov	Aparthotel etapa Ia.	Aparthotel etapa Ib.	Bytové domy Břeclav, výstavba 39 bytů.	BD Jeseník	Pozemek pro výstavbu RD - Tučapy	Celkem
K 1. lednu 2024	293 479	33 212	160 000	58 266	29 444	49 378	16 542	19 568	0	5 185	659 889
Přírůstky	0	0	9 000	0	2 250	0	0	6 314	5 173	24	16 185
Změna kategorie /přesun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	-3 276	-3 276	0	0	0	0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázaný v hospodář ském výsledku	95 407	11 288	12 300	734	1 396	3 898	3 484	1 368	5 557	42	135 433
K 31. prosinci 2024	388 887	44 500	181 300	59 000	33 090	50 000	16 750	27 250	10 730	5 250	816 757

V tisících Kč	Multifunkční budova A, Brno	Pozemek multifunkčního objektu, Brno	Obchodní Galerie, Jihlava	Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov	Aparthotel etapa Ia.	Aparthotel etapa Ib.	Bytové domy Břeclav, výstavba 39 bytů.	BD Jeseník	Pozemek pro výstavbu RD - Tučapy	Celkem
K 1. lednu 2023	247 400	23 095	157 480	65 970	28 980	47 800	16 281	16 515	0	5 103	603 521
Přírůstky	0	0	22 140	557	0	0	2 376	2 745	0	0	27 695
Změna kategorie /přesun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	123	0	0	0	0	0	0
Zisk (ztráta) z reálné hodnoty vykázaný v hospodářském výsledku	46 079	10 117	-19 620	-8 261	587	1 578	-2 115	308	0	82	28 673
K 31. prosinci 2023	293 479	33 212	160 000	58 266	29 444	49 378	16 542	19 568	0	5 185	665 074

Investiční nemovitost ve výstavbě zahrnuje nedokončené stavební projekty v různých fázích dokončení.

Investiční nemovitosti se skládají z pozemků a průmyslových budov pronajatých různým nájemcům mimo skupinu.

Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Veškeré příjmy a výdaje vynaložené v průběhu účetního období souvisí s užívanými investicemi do nemovitostí, jelikož jsou veškeré takovéto objekty plně obsazeny a/nebo je neobsazenost minimální, zanedbatelná.

Investiční nemovitosti byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držných skupinou alespoň pololetně.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku nebyla pro účely účetního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je kategorizována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Ocenění reálnou hodnotou

Technika ocenění a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení ocenění investiční nemovitosti reálnou hodnotou, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou, jsou podrobně popsány v tabulce níže.

V tisících Kč	Technika (techniky ocenění)	Významný nepozorovatelný vstup (vstupy)	Citlivost
Bytový a ubytovací komplex eFi Palace - budova A, Brno	Tržní porovnání	Nejsou	
Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, Bratislavská 56, Brno	Tržní porovnání	Nejsou	
Obchodní Galerie, Jihlava	Tržní porovnání	Nejsou	
Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Tržní porovnání	Nejsou	
Pozemek - Tučapy	Tržní porovnání	Nejsou	
Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov	Tržní porovnání	Nejsou	
Aparthotel etapa Ia	Tržní porovnání	Nejsou	
Aparthotel etapa Ib	Tržní porovnání	Nejsou	
Bytové domy Břeclav, výstavba 39 bytů.	Tržní porovnání	Nejsou	
BD Jeseník	Tržní porovnání	Nejsou	

Metoda oceňování

Přístup a pořadí preferencí

Skupina oceňuje nemovitosti a související aktiva primárně v reálné hodnotě v souladu s IFRS 13 (zásada „highest and best use“ a hierarchie vstupů). Postupujeme podle následujícího pořadí preferencí dat a metod:

1. Porovnávací přístup (tržní srovnání)

Základním východiskem je porovnání s realizovanými či aktivně nabízenými transakcemi s obdobnými nemovitostmi na relevantních mikro-trzích (lokalita, účel, technický stav, výměra, výnosové parametry). Ceny jsou očištěny o rozdíly v kvalitě, velikosti, právním stavu, době expozice na trhu a o transakční náklady, aby odrážely reálnou hodnotu k rozvahovému dni.

2. Příjmový přístup - výnosová metoda / DCF

Pokud nejsou dostupná nebo dostatečně reprezentativní tržní srovnání (např. nízká četnost obchodů, specifické užití, krátká expozice na trhu) a u nových nemovitostí použijeme příjmový přístup:

- **Diskontované peněžní toky (DCF):** modelujeme hrubé tržby z nájmu, neobsazenost, provozní náklady, CAPEX, daně z nemovitostí a další cash-flow po **explicitní prognostické období** (obvykle 10 let). **Diskontní sazba** vychází z tržně požadovaných výnosů pro daný typ aktiva a rizikového profilu. **Terminální hodnota (exit)** je stanovena kapitalizací stabilizovaného NOI pomocí výstupové kapitalizační míry (exit yield).
- **Jednoduchá výnosová metoda (kapitalizace):** pro stabilizované a dlouhodobě pronajaté objekty lze aplikovat přímou kapitalizaci očekávaného ročního NOI kapitalizační mírou odvozenou z trhu.

3. Nákladový přístup (pro specifické případy)

Používá se podpůrně, zejména pro **nedokončené projekty**, unikátní či vysoce specializovaná aktiva, u nichž není trh aktivní a příjmový přístup by byl zatížen nadměrnou nejistotou.

Nedokončené projekty (projekty ve výstavbě)

U nedokončených projektů skupina **zohledňuje již realizované investice nákladovou metodou** (součet přímých stavebních nákladů, aktivovaných projektových a technických prací, kapitalizovaných úroků a dalších přímo přiřaditelných nákladů). Pokud jsou dostupné relevantní vstupy, provádíme **reziduální test** hodnoty (odhad reálné hodnoty dokončeného projektu minus zbývající náklady na dokončení a přiměřená developerská marže). Reálná hodnota je stanovena konzervativně jako nižší z nákladového a reziduálního výsledku, pokud rozdíl indikuje zvýšené riziko nebo nejistotu.

Klíčové předpoklady a vstupy

- tržní nájemné a indexace, míra neobsazenosti, incentivy nájemcům, délka nájemních smluv,
- provozní náklady a jejich inflační vývoj, nutný udržovací CAPEX a plánované rekonstrukce,
- diskontní sazba (bezriziková sazba, tržní riziková prémie, specifická přírážka za likviditu a aktivum),
- kapitalizační a výstupová míra (cap rate / exit yield) odvozené z pozorování trhu,
- u rozpracovaných projektů: rozpočtové náklady na dokončení, harmonogram výstavby, povolovací rizika.

Hierarchie reálné hodnoty

V souladu s IFRS 13 klasifikujeme vstupy do úrovně 1-3. Většina oceňovaných nemovitostí spadá do **úrovně 3** (nepozorovatelné vstupy), a to i tehdy, když porovnávací přístup vychází z omezené sady transakcí, které vyžadují významné úpravy.

Kontroly, citlivosti a změny odhadů

-
- Pro významná aktiva provádíme **analýzu citlivosti** na klíčové předpoklady (diskontní sazba, cap rate, nájemné, neobsazenost, CAPEX).
 - Při nových informacích z trhu (uzavřené transakce, změna úrokových sazeb, regulatorní zásahy) **aktualizujeme** předpoklady a odhady.
 - Tam, kde je to vhodné, provádíme **křížové ověření** mezi porovnávacím a příjmovým přístupem.

Daně a transakční náklady

4. Reálná hodnota je prezentována na **bezdluhové bázi** před daní z příjmů a **bez transakčních nákladů** (pokud není uvedeno jinak), v souladu s definicí reálné hodnoty IFRS 13.
-

Datum přecenění: 31. prosince 2024

Bankovní půjčky jsou zajištěny na pozemcích a budovách ve vlastním vlastnictví skupiny, více informací naleznete v části Zástavy.

Výpůjční náklady

Skupina nekapitalizuje výpůjční náklady. Veškeré výpůjční náklady jsou účtovány přímo do nákladů v období, ve kterém vznikly.

Provozní nemovitosti a automobily a zařízení

Provozní nemovitosti

V tisících Kč	Multifunkční budova B, Brno	SPA Hotel	Zámek Račice	Pozemek pro výstavbu FVE - Tučapy	Čerpací stanice Prušánky	Hodonín u Kunštátu	Celkem
Pořizovací náklady							
K 1. lednu 2023	101 443	316 447	164 203	330	7 771	0	590 194
Dopad změn přechodu na IFRS	108 611	106 492	-6 992	679	9 467	0	218 257
K 1. lednu 2023 po dopadu přechodu na IFRS	210 054	422 939	157 211	1 009	17 238	0	808 451
Přírůstky	2 147	4 095	53 376	0	0	0	59 618
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Změna hodnoty z přecenění	34 704	5 378	163 426	16	388	0	203 912
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2023	246 905	432 412	374 013	1 025	17 626	0	1 071 981
Přírůstky	6 161	1 485	44 281	0	354	12 554	64 835
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Změna hodnoty z přecenění	-12 597	13 422	20 978	13	492	9 016	31 324
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2024	240 469	447 319	439 272	1 038	18 472	21 570	1 168 140
Zahrnující							
Pořizovací náklady	109 751	322 027	261 860	330	8 125	12 554	714 647
Ocenění 2024	130 718	125 292	177 412	708	10 347	9 016	453 493
Celkem	240 469	447 319	439 272	1 038	18 472	21 570	1 168 140
Oprávký a snížení hodnoty							
K 1. lednu 2023	-6 230	-5 771	-2 618	0	-136	0	-14 755
Celkem za rok	-2 197	-3 873	-1 549	0	-256	0	-7 875
Ztráta ze snížení hodnoty	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2023	-8 427	-9 644	-4 167	0	-392	0	-22 630
Celkem za rok	-2 483	-4 257	-2 599	0	-425	-180	-9 944

Ztráta ze snížení hodnoty	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2024	-10 910	-13 901	-6 766	0	-817	-180	-32 574
Účetní hodnota							
Stav k 1. lednu 2023	203 824	417 168	154 593	1 009	17 102	0	793 696
Stav k 31. prosinci 2023	238 478	422 768	369 846	1 025	17 234	0	1 049 351
Stav k 31. prosinci 2024	229 559	433 418	432 506	1 038	17 655	21 390	1 135 566

Pozemky, budovy a zařízení se skládají z budov a pozemků.

Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Budovy a pozemky byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držených skupinou alespoň pololetně.

Reálná hodnota nemovitého majetku nebyla pro účely účetního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je kategorizována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Ocenění reálnou hodnotou

Technika ocenění a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení ocenění investiční nemovitosti reálnou hodnotou, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou, jsou podrobně popsány v tabulce níže.

V tisících Kč	Technika (techniky ocenění)	Významný nepozorovatelný vstup (vstupy)	Citlivost
Bytový a ubytovací komplex eFi Palace - budova B, Brno	Tržní porovnání	Nejsou	
SPA Hotel	Výnosová metoda	Míra kapitalizace 5,12 % dle posudku ev.č. 010286/2025	
Zámek Račice zámecký areál a zvonice	Nákladový přístup	Nejsou	
Předzámčí	Tržní porovnání	Nejsou	
Podzámčí	Tržní porovnání	Nejsou	
Čerpací stanice Průšánky	Tržní porovnání	Nejsou	
Hodonín u Kunštátu	Tržní porovnání	Nejsou	
Metoda oceňování			

Přístup a pořadí preferencí

Skupina oceňuje nemovitosti a související aktiva primárně v reálné hodnotě v souladu s IFRS 13 (zásada „highest and best use“ a hierarchie vstupů). Postupujeme podle následujícího pořadí preferencí dat a metod:

1. Porovnávací přístup (tržní srovnání)

Základním východiskem je porovnání s realizovanými či aktivně nabízenými transakcemi s obdobnými nemovitostmi na relevantních mikro-trzích (lokalita, účel, technický stav, výměra, výnosové parametry). Ceny jsou očištěny o rozdíly v kvalitě, velikosti, právním stavu, době expozice na trhu a o transakční náklady, aby odrážely reálnou hodnotu k rozvahovému dni.

2. Příjmový přístup - výnosová metoda / DCF

Pokud nejsou dostupná nebo dostatečně reprezentativní tržní srovnání (např. nízká četnost obchodů, specifické užití, krátká expozice na trhu) a u nových nemovitostí použijeme příjmový přístup:

- **Diskontované peněžní toky (DCF):** modelujeme hrubé tržby z nájmu, neobsazenost, provozní náklady, CAPEX, daně z nemovitostí a další cash-flow po **explicitní prognostické období** (obvykle 10 let). **Diskontní sazba** vychází z tržně požadovaných výnosů pro daný typ aktiva a rizikového profilu. **Terminální hodnota (exit)** je stanovena kapitalizací stabilizovaného NOI pomocí výstupové kapitalizační míry (exit yield).
- **Jednoduchá výnosová metoda (kapitalizace):** pro stabilizované a dlouhodobě pronajaté objekty lze aplikovat přímou kapitalizaci očekávaného ročního NOI kapitalizační mírou odvozenou z trhu.

3. Nákladový přístup (pro specifické případy)

Používá se podpůrně, zejména pro **nedokončené projekty**, unikátní či vysoce specializovaná aktiva, u nichž není trh aktivní a příjmový přístup by byl zatížen nadměrnou nejistotou.

Nedokončené projekty (projekty ve výstavbě)

U nedokončených projektů skupina **zohledňuje již realizované investice nákladovou metodou** (součet přímých stavebních nákladů, aktivovaných projektových a technických prací, kapitalizovaných úroků a dalších přímo přiřaditelných nákladů). Pokud jsou dostupné relevantní vstupy, provádíme **reziduální test** hodnoty (odhad reálné hodnoty dokončeného projektu minus zbývající náklady na dokončení a přiměřená developerská marže). Reálná hodnota je stanovena konzervativně jako nižší z nákladového a reziduálního výsledku, pokud rozdíl indikuje zvýšené riziko nebo nejistotu.

Klíčové předpoklady a vstupy

- tržní nájemné a indexace, míra neobsazenosti, incentive nájemcům, délka nájemních smluv,
- provozní náklady a jejich inflační vývoj, nutný udržovací CAPEX a plánované rekonstrukce,
- diskontní sazba (bezriziková sazba, tržní riziková prémie, specifická přirážka za likviditu a aktivum),
- kapitalizační a výstupová míra (cap rate / exit yield) odvozené z pozorování trhu,
- u rozpracovaných projektů: rozpočtové náklady na dokončení, harmonogram výstavby, povolovací rizika.

Hierarchie reálné hodnoty

V souladu s IFRS 13 klasifikujeme vstupy do úrovně 1-3. Většina oceňovaných nemovitostí spadá do **úrovně 3** (nepozorovatelné vstupy), a to i tehdy, když porovnávací přístup vychází z omezené sady transakcí, které vyžadují významné úpravy.

Kontroly, citlivosti a změny odhadů

- Pro významná aktiva provádíme **analýzu citlivosti** na klíčové předpoklady (diskontní sazba, cap rate, nájemné, neobsazenost, CAPEX).
- Při nových informacích z trhu (uzavřené transakce, změna úrokových sazeb, regulační zásahy) **aktualizujeme** předpoklady a odhady.
- Tam, kde je to vhodné, provádíme **křížové ověření** mezi porovnávacím a příjmovým přístupem.

Daně a transakční náklady

4. Reálná hodnota je prezentována na **bezdluhové bázi** před daní z příjmů a **bez transakčních nákladů** (pokud není uvedeno jinak), v souladu s definicí reálné hodnoty IFRS 13.

Datum přecenění: 31. prosince 2024

Bankovní půjčky jsou zajištěny na pozemcích a budovách ve vlastním vlastnictví skupiny, více informací naleznete v části Zástavy.

Automobily a zařízení

V tisících Kč	Automobily	Zálohy na investice	Ostatní zařízení
Pořizovací náklady			
Stav k 1. lednu 2023	9 366	12 000	66 593
Přírůstky	935	0	2 824
Úbytky	-686	-12 000	-1 639
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2023	9 615	0	67 778
Přírůstky	8 791	0	3 883
Úbytky	0	0	-1 639
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2024	18 406	0	70 022
Oprávkky			
Stav k 1. lednu 2023	3 464	0	30 635
Výše odpisů za období	480	0	5 836
Úbytky	-248	0	-1 639
Stav k 31. prosinci 2023	3 696	0	34 832
Výše odpisů za období	946	0	6 500
Úbytky	0		-1 639
Stav k 31. prosinci 2024	4 642	0	39 693
Účetní hodnota			
Stav k 1. lednu 2023	5 902	12 000	35 958
Stav k 31. prosinci 2023	5 919	0	32 946
Stav k 31. prosinci 2024	13 764	0	30 329

V průběhu roku 2023 a 2024 došlo k běžným investicím do automobilů a ostatního zařízení, což se promítlo do růstu jejich pořizovacích hodnot. Položka „Zálohy na investice“ byla v roce 2023 plně vypořádána a převedena do příslušných kategorií dlouhodobého majetku. Úbytky představují zejména vyřazené nebo prodané položky majetku. Odpisy odpovídají standardnímu rovnoměrnému odpisování dle účetních pravidel Skupiny.

Účetní hodnota automobilů výrazně vzrostla zejména v roce 2024 v důsledku nákupu nových vozidel. U ostatního zařízení se účetní hodnota mírně snížila vlivem odpisů a vyřazení vybraných položek. Celkový vývoj majetku je konzistentní s investiční aktivitou Skupiny a s průběžnou obnovou technického vybavení.

Investice do finančních aktiv

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Dlouhodobé pohledávky	0	0	17 177
Finanční aktiva oceněná FVTPL	130	130	130
Celkem	130	130	17 307

Společnost drží akcie Trinity Bank, a.s., jejichž vznik souvisí s historickým členstvím ve spořitelním družstvu Moravský peněžní ústav. V roce 2014 Skupina čerpala úvěr na projekt EFI Palace, Bratislavská 52, u tehdejšího Moravského peněžního ústavu, a z tohoto titulu bylo podmínkou uzavření úvěrového vztahu členství ve družstvu.

V návaznosti na transformaci záložny na banku v roce 2019 se členský podíl Skupiny přeměnil na akcie Trinity Bank, a.s. Na základě uplatnění předkupního práva Skupina následně navýšila svůj podíl až na současných 100 kusů akcií.

Zásoby

Zásoby se skládají z nemovitostí a ostatních zásob.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů	8 383	7 278	7 100
Zásoby - ostatní	8 938	12 116	32 579
Celkem	17 321	19 394	39 679

Zásoby - Omice představují stavební parcelu určenou pro budoucí výstavbu tří rodinných domů. Pozemek je veden jako zásoba v souladu s IAS 2, protože je držen primárně za účelem realizace developerské výstavby a následného prodeje finálních jednotek. Položka zahrnuje pořizovací cenu pozemku a související náklady na přípravu projektu, zejména inženýrskou činnost, projektovou dokumentaci, poplatky a administrativní úkony spojené s územním a stavebním řízením. Tento projekt je v přípravné fázi a zatím nebyly zahájeny stavební práce.

Reálná hodnota a hierarchie reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků

Níže uvedená tabulka poskytuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků v konsolidované výkazu o finanční pozici Skupiny a jejich ocenění podle IFRS 9. Zkratky používané v souladu s IFRS 9 jsou: AC Finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou FVTPL Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

31. prosince 2024				
V tisících Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky			AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva			AC	Úroveň 3
Peněžní ekvivalenty			AC	Úroveň 3
Celkem				
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky			AC	Úroveň 3
Úvěry a zápůjčky			AC	Úroveň 3
Dluhopisy			AC	Úroveň 3
Celkem				

31. prosince 2023				
V tisících Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky			AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva			AC	Úroveň 3
Peněžní ekvivalenty			AC	Úroveň 3
Celkem				
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky			AC	Úroveň 3
Půjčky a výpůjčky			AC	Úroveň 3
Dluhopisy			AC	Úroveň 3
Celkem				
1. ledna 2023				
V tisících Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky			AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva			AC	Úroveň 3
Peněžní ekvivalenty			AC	Úroveň 3
Celkem				
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky			AC	Úroveň 3
Půjčky a výpůjčky			AC	Úroveň 3
Dluhopisy			AC	Úroveň 3
Celkem				

Pro odhad reálných hodnot byly použity následující metody a předpoklady:

- Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a obchodní a jiné pohledávky mají především krátkou dobu splatnosti; jejich účetní hodnoty k datu vykazání se tedy blíží reálným hodnotám;
- Ostatní dlouhodobé pohledávky jsou Skupinou hodnoceny na základě parametrů, jako jsou úrokové sazby, individuální bonita protistrany a rizikové charakteristiky financovaného projektu. K 31. prosinci 2023 se předpokládá, že účetní hodnoty těchto pohledávek se významně neliší od jejich vypočtených reálných hodnot.
- Obchodní a jiné závazky mají také obecně krátkou dobu do splatnosti, a proto se jejich účetní hodnoty také blíží jejich reálným hodnotám.

Skupina používá pro stanovení a zveřejnění reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí techniky ocenění následující hierarchii:

Úroveň 1: kótované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva.

Úroveň 2: jiné techniky, u nichž jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné všechny vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu.

Úroveň 3: techniky, které používají vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu a které nejsou založeny na pozorovatelných tržních údajích.

Během vykazovaného období končícího 31. prosince 2023 nedošlo k žádným převodům mezi oceněním reálnou hodnotou úrovně 1 a 2 ani k žádným převodům do a z ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Pohledávky z obchodního vztahů	5 557	11 047	10 250
Snížené o: Opravné položky, očekávané úvěrové ztráty	0	0	0
Pohledávky z obchodního vztahů - netto	5 557	11 047	10 250

Skupina oceňuje finanční aktiva zůstatkovou hodnotou podle data splatnosti a podle protistrany. U všech vzniklých zůstatků Skupina posuzuje pravděpodobnost selhání na základě interní ratingové stupnice. Skupina využila 3stupňový model a k 31. prosinci 2024 nezaznamenala opravnou položku (taktéž nebyla rozpoznána opravná položka k 31. prosinci 2023 ani k 1. 1. 2023).

V tisících Kč	2024	2023
Očekávané úvěrové ztráty k 1. lednu	0	0
Odúčtování v důsledku využití	0	0
Rozpuštění bez užití	0	0
Tvorba	0	0
Celkové očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci	0	0

Matice položek dle splatnosti je následující:

V tisících Kč	Před splatností	Méně než 30 dní po splatnosti	Méně než 90 dní po splatnosti	Méně než 360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti
31 prosinec 2024					
Hrubá účetní hodnota - pohledávky z OV	4 379	377	26	230	545
Míra očekávané úvěrové ztráty	0	0	0	0	0
Mínus opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota	4 379	377	26	230	545
31 prosinec 2023					
Hrubá účetní hodnota - pohledávky z OV	9 774	319	115	311	528
Míra očekávané úvěrové ztráty	0	0	0	0	0
Mínus opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota	9 774	319	115	311	528
1 leden 2023					
Hrubá účetní hodnota - pohledávky z OV	8 631	657	114	268	580
Míra očekávané úvěrové ztráty	0	0	0	0	0
Mínus opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota	8 631	657	114	268	580

Zálohy a ostatní oběžná aktiva

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Zálohy	6 820	6 838	5 190
Daňové pohledávky	0	445	1 165
Ostatní pohledávky	24 578	36 513	29 571
Časově rozlišené výnosy a náklady	6 593	4 498	6 254
Zálohy celkem a ostatní oběžná aktiva	38 351	48 294	42 180

Předplacené výdaje se skládají především ze zaplacených záloh na služby, pojištění, nákladů na odložené financování a poplatků za pronájem. Časově rozlišené výnosy zahrnují časově rozlišené částky z odsouhlasení poplatků za služby na konci roku. Odhadované výnosy zahrnují výnosy, které skupina nefakturovala do konce období a očekávala, že je obdrží v následujícím období.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují celkové peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty uvedené v tabulce níže.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Peníze v bance k dispozici na vyžádání	162 798	73 795	54 256
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	162 798	73 795	54 256

11.2. ZÁVAZKY

DLUHOPISY EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupina emitovala dluhopisy s pevným úročením, dluhopisy s úročením vázaném na výši inflace a bezúročné diskontované dluhopisy. Veškeré dluhopisy jsou denominované v Kč. Jednotlivé emise dluhopisů jsou pod stejným názvem uvedené a dostupné na webových stránkách Skupiny: [Soubory pro investory ke stažení | e-Finance, a.s.](#)

V průběhu roku 2024 společnost e-Finance, a.s. nevydala žádné dluhopisy. V rámci Skupiny byly společností e-Finance CZ, a.s. vydány dluhopisy v rámci tří dluhopisových programů:

- a) V rámci dluhopisového programu z roku 2020 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 25.8.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 3.9.2024, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	6 000 000	100 000	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ 46	CZ0003556110	3 000 000	0	6 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	35 000 000	34 250 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	15 000 000	13 650 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	25 000 000	24 700 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	40 000 000	39 900 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
e-Finance CZ 51	CZ0003559882	25 000 000	15 000 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.7.2025
e-Finance CZ 52	CZ0003559908	40 000 000	31 700 000	8,5 % p.a.	1.5.2024	1.8.2025
e-Finance CZ 56	CZ0003562647	15 000 000	15 000 000	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ 57	CZ0003563660	45 000 000	44 750 000	8,5 % p.a.	1.9.2024	1.12.2025
Součet		249 000 000	219 050 000			

- b) V rámci dluhopisového programu z roku 2022 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 22.3.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 15.2.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2024, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
--------------------------------	------	---------------------------------------	--------	------------------	-------------	-----------

e-Finance CZ SE 37	CZ0003556151	16 000 000	15 300 000	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ SE 38	CZ0003556136	12 000 000	8 450 000	8 %, 7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	14 000 000	11 950 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027
e-Finance CZ SE 40	CZ0003557878	16 000 000	4 500 000	8 %, 7 % p.a.	1.3.2024	1.3.2026
e-Finance CZ SE 41	CZ0003557886	16 000 000	6 400 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2027
e-Finance CZ SE 42	CZ0003558835	18 000 000	6 500 000	8 %, 7 % p.a.	1.4.2024	1.4.2026
e-Finance CZ SE 43	CZ0003558843	18 000 000	2 900 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.4.2024	1.5.2027
e-Finance CZ SE 44	CZ0003559932	14 000 000	2 700 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2024	1.5.2026
e-Finance CZ SE 45	CZ0003559965	14 000 000	3 500 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.5.2024	1.6.2027
e-Finance CZ SE 46	CZ0003560831	14 000 000	3 300 000	8 %, 7 % p.a.	1.6.2024	1.6.2026
e-Finance CZ SE 47	CZ0003560849	14 000 000	4 350 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.6.2024	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinfl ační 20	CZ0003556144	4 000 000	50 000	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 21	CZ0003557894	4 000 000	0	pohyblivá	1.3.2024	1.3.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 22	CZ0003558876	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.4.2024	1.4.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 23	CZ0003559973	2 000 000	0	pohyblivá	1.5.2024	1.5.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 24	CZ0003560856	2 000 000	0	pohyblivá	1.6.2024	1.6.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 25	CZ0003561888	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.7.2024	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 26	CZ0003562654	2 000 000	50 000	pohyblivá	1.8.2024	1.8.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 27	CZ0003563611	2 000 000	0	pohyblivá	1.9.2024	1.9.2028

e-Finance CZ Protiinfl ační 28	CZ0003564601	2 000 000	50 000	pohyblivá	1.10.2024	1.10.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 29	CZ0003565343	2 000 000	0	pohyblivá	1.11.2024	1.11.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 30	CZ0003566192	2 000 000	0	pohyblivá	1.12.2024	1.12.2028
Součet		192 000 000	70 200 000			

c) V rámci dluhopisového programu z roku 2024 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 28.2.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 21.3.2024 vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 1	CZ0003561912	15 000 000	6 050 000	8 %, 7 % p.a.	1.7.2024	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 2	CZ0003561920	15 000 000	1 050 000	7 % p.a.	1.7.2024	1.8.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 3	CZ0003562423	10 000 000	9 800 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 4	CZ0003562662	7 500 000	7 250 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 5	CZ0003562670	7 500 000	7 050 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 6	CZ0003562688	30 000 000	26 750 000	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 7	CZ0003562696	15 000 000	2 750 000	8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.8.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 8	CZ0003562753	15 000 000	14 300 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.9.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 9	CZ0003563686	15 000 000	950 000	8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.9.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 10	CZ0003563678	15 000 000	5 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.10.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 11	CZ0003564650	40 000 000	36 700 000	8 % p.a.	1.10.2024	1.2.2026

e-Finance CZ Zajištěn é EFI 12	CZ0003564619	15 000 000	5 600 000	8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.10.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 13	CZ0003564643	25 000 000	17 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.11.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 14	CZ0003565376	35 000 000	34 250 000	8 % p.a.	1.11.2024	1.3.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 15	CZ0003565384	10 000 000	4 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.11.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 16	CZ0003565418	20 000 000	11 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.12.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 17	CZ0003566200	40 000 000	38 600 000	8 % p.a.	1.12.2024	1.4.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 18	CZ0003566218	15 000 000	11 100 000	8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.12.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 19	CZ0003566226	25 000 000	24 650 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.2.2028
Součet		370 000 000	267 050 000			

Dluhopisy vydané společností e-Finance CZ, a.s.:

- a) V rámci dluhopisového programu z roku 2020 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 6.8.2022, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 10.8.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 25.8.2023, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	12 000 000	5 300 000	7,00 %	01.02.2023	01.04.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12 000 000	3 450 000	7,00 %	01.03.2023	01.06.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12 000 000	50 000	7,00 %	01.04.2023	01.07.2025
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7 000 000	7 000 000	9,00 %	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12 000 000	12 000 000	9,00 %	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	12 000 000	11 950 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024

e-Finance CZ 33	CZ0003549297	12 000 000	11 000 000	9,00 %	01.05.2023	01.05.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	6 000 000	5 800 000	9,00 %	01.05.2023	01.05.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.06.2023	01.06.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	12 000 000	11 900 000	9,00 %	01.06.2023	01.06.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	12 000 000	11 950 000	9,00 %	01.07.2023	01.07.2024
e-Finance CZ 38	CZ0003551079	12 000 000	11 850 000	9,00 %	01.07.2023	01.07.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	12 000 000	11 900 000	9,00 %	01.08.2023	01.08.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	6 000 000	5 900 000	9,00 %	01.08.2023	01.08.2024
e-Finance CZ 41	CZ0003552283	9 000 000	8 850 000	9,00 %	01.09.2023	01.09.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	2 000 000	-	5,50 %	01.10.2023	01.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	2 000 000	-	5,50 %	01.11.2023	01.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	2 000 000	250 000	5,50 %	01.12.2023	01.12.2024
Součet		178 000 000	154 550 000			

b) V rámci dluhopisového programu z roku 2022 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 24.2.2022, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2022, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 22.3.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2023, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 14	CZ0003545709	12 000 000	11 600 000	8 % p.a.	1.1.2023	1.2.2026
e-Finance CZ SE 15	CZ0003546343	12 000 000	3 450 000	8 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance CZ SE 16	CZ0003547101	12 000 000	10 100 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance CZ SE 17	CZ0003547119	12 000 000	10 050 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.3.2023	1.4.2026
e-Finance CZ SE 18	CZ0003548224	12 000 000	5 100 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.4.2023	1.5.2026
e-Finance CZ SE 19	CZ0003548976	12 000 000	3 800 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.5.2023	1.6.2026

e-Finance CZ SE 20	CZ0003549305	12 000 000	6 150 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.6.2023	1.7.2026
e-Finance CZ SE 21	CZ0003550683	12 000 000	7 500 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.7.2023	1.8.2026
e-Finance CZ SE 22	CZ0003551590	12 000 000	4 850 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.8.2023	1.9.2026
e-Finance CZ SE 23	CZ0003551749	12 000 000	1 150 000	8 %, 6 % p.a.	1.8.2023	1.8.2025
e-Finance CZ SE 24	CZ0003552291	12 000 000	2 350 000	8 %, 6 % p.a.	1.9.2023	1.9.2025
e-Finance CZ SE 25	CZ0003552309	12 000 000	9 150 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	12 000 000	11 900 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	16 000 000	11 650 000	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 28	CZ0003553208	4 000 000	3 250 000	8 %, 7 % p.a.	1.10.2023	1.10.2025
e-Finance CZ SE 29	CZ0003553224	4 000 000	3 950 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	16 000 000	8 500 000	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 31	CZ0003554172	4 000 000	2 750 000	8 %, 7 % p.a.	1.11.2023	1.11.2025
e-Finance CZ SE 32	CZ0003554180	6 000 000	5 450 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 33	CZ0003554727	8 000 000	6 050 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	14 000 000	13 900 000	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
e-Finance CZ SE 35	CZ0003554784	10 000 000	6 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.12.2023	1.12.2025
e-Finance CZ SE 36	CZ0003554792	12 000 000	5 350 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 9	CZ0003546350	12 000 000	3 100 000	pohyblivá	1.2.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 10	CZ0003547127	12 000 000	1 400 000	pohyblivá	1.3.2023	1.3.2027

e-Finance CZ Protiinf lační 11	CZ0003548232	12 000 000	2 200 000	pohyblivá	1.4.2023	1.4.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 12	CZ0003548984	12 000 000	1 600 000	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 13	CZ0003549313	12 000 000	1 350 000	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 14	CZ0003550642	12 000 000	450 000	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 15	CZ0003551566	12 000 000	550 000	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 16	CZ0003552317	12 000 000	900 000	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 17	CZ0003553216	4 000 000	100 000	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 18	CZ0003554198	4 000 000	150 000	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 19	CZ0003554800	4 000 000	100 000	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
Součet		274 000 000	164 650 000			

Výše nákladů spojených s emisí dluhopisů nebyla vzhledem k četnosti jednotlivých emisí přímo zahrnuta do výpočtu naběhlé hodnoty dluhopisů metodou efektivní úrokové míry. Důvodem je jejich nemateriální výše ve vztahu k celkové velikosti Skupiny E-F a objemu jednotlivých emisí. Tyto náklady jsou rozpoznány jako náklady příštích období a jsou v průběhu splatnosti dluhopisu rozpouštěny do nákladů daného období.

SPLACENÉ DLUHOPISY

2024

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2014 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance IV	nepřidělen	33 020 000	6 % p.a.	1.12.2014	1.12.2024
Součet		33 020 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2019 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 45	nepřidělen	5 130 000	4,5 % p.a.	1.7.2020	1.2.2024
e-Finance Property 47	nepřidělen	3 840 000	4,5 % p.a.	1.8.2020	1.3.2024
Součet		8 970 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2020 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property SE 1	CZ0003526964	1 590 000	4,5 % p.a.	1.9.2020	1.4.2024
e-Finance Property SE 3	CZ0003527335	3 720 000	4,5 % p.a.	1.10.2020	1.5.2024
e-Finance Property SE 5	CZ0003527756	3 540 000	4,5 % p.a.	1.11.2020	1.6.2024
e-Finance Property SE 7	CZ0003527772	7 650 000	4,5 % p.a.	1.12.2020	1.7.2024
e-Finance Property SE 9	CZ0003528515	11 040 000	4,5 % p.a.	1.2.2021	1.8.2024
e-Finance Property SE 11	CZ0003529406	10 710 000	4,5 % p.a.	1.3.2021	1.9.2024
e-Finance Property SE 12	CZ0003530248	7 110 000	4,5 % p.a.	1.4.2021	1.10.2024
e-Finance Property SE 14	CZ0003530867	6 240 000	4,5 % p.a.	1.5.2021	1.11.2024
e-Finance Property SE 15	CZ0003531469	7 800 000	4,5 % p.a.	1.6.2021	1.12.2024
e-Finance Property SE 32	CZ0003537763	10 020 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.6.2024
e-Finance Property SE 33	CZ0003537771	10 410 000	6 % p.a.	1.4.2022	1.7.2024
e-Finance Property SE 34	CZ0003537979	11 490 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.8.2024

e-Finance Property SE 35	CZ0003538233	11 280 000	6 % p.a.	1.4.2022	1.9.2024
e-Finance Property SE 36	CZ0003538852	4 800 000	6 % p.a.	1.5.2022	1.10.2024
Součet		149 390 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 15	CZ0003535908	1 950 000	4,1 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 16	CZ0003536906	0	4,1 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 17	CZ0003537292	4 300 000	6 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 18	CZ0003537300	11 350 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	11 400 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	11 450 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	10 650 000	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ 22	CZ0003543225	4 200 000	7 % p.a.	1.10.2022	1.11.2024
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7 000 000	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12 000 000	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	11 950 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	11 800 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	11 800 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 33	CZ0003549297	11 000 000	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	5 800 000	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	11 800 000	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	11 900 000	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	11 950 000	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 38	CZ0003551079	11 850 000	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	11 900 000	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	5 900 000	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024

e-Finance CZ 41	CZ0003552283	8 850 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	0	5,5 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	0	5,5 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	250 000	5,5 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
Součet		201 050 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2022 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 1	CZ0003539520	10 950 000	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance CZ SE 2	CZ0003539710	11 650 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024
e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	11 900 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	11 650 000	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	8 500 000	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	13 900 000	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
Součet		68 550 000			

2023

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2018 byly v roce 2023 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 29	nebylo přiděleno	10 980 000	4,5 % p.a.	01.09.2019	01.02.2023
e-Finance Property 30	nebylo přiděleno	9 330 000	4,5 % p.a.	01.10.2019	01.03.2023
Součet		20 310 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2019 byly v roce 2023 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 32	nebylo přiděleno	10 500 000	4,5 % p.a.	01.11.2019	01.04.2023

e-Finance Property 34	nebylo přiděleno	11 580 000	4,5 % p.a.	01.12.2019	01.05.2023
e-Finance Property 36	nebylo přiděleno	11 790 000	4,5 % p.a.	01.02.2020	01.06.2023
e-Finance Property 37	nebylo přiděleno	11 310 000	4,5 % p.a.	01.02.2020	01.07.2023
e-Finance Property 38	nebylo přiděleno	11 820 000	4,5 % p.a.	01.03.2020	01.08.2023
e-Finance Property 40	nebylo přiděleno	11 100 000	4,5 % p.a.	01.04.2020	01.09.2023
e-Finance Property 41	nebylo přiděleno	6 000 000	4,5 % p.a.	01.04.2020	01.10.2023
e-Finance Property 42	nebylo přiděleno	2 370 000	4,5 % p.a.	01.05.2020	01.11.2023
e-Finance Property 44	nebylo přiděleno	5 910 000	4,5 % p.a.	01.06.2020	01.12.2023
Součet		82 380 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v roce 2023 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance CZ 4	CZ0003528556	6 650 000	4,1 % p.a.	01.02.2021	01.02.2023
e-Finance CZ 5	CZ0003529398	6 200 000	4,1 % p.a.	01.03.2021	01.03.2023
e-Finance CZ 6	CZ0003530230	6 750 000	4,1 % p.a.	01.04.2021	01.04.2023
e-Finance CZ 7	CZ0003530859	6 450 000	4,1 % p.a.	01.05.2021	01.05.2023
e-Finance CZ 8	CZ0003531444	6 800 000	4,1 % p.a.	01.06.2021	01.06.2023
e-Finance CZ 9	CZ0003532020	6 450 000	4,1 % p.a.	01.07.2021	01.07.2023
e-Finance CZ 10	CZ0003532616	6 700 000	4,1 % p.a.	01.08.2021	01.08.2023
e-Finance CZ 11	CZ0003533655	6 350 000	4,1 % p.a.	01.09.2021	01.09.2023
e-Finance CZ 12	CZ0003533697	6 200 000	4,1 % p.a.	01.10.2021	01.10.2023
e-Finance CZ 13	CZ0003534554	5 600 000	4,1 % p.a.	01.11.2021	01.11.2023
e-Finance CZ 14	CZ0003534547	3 200 000	4,1 % p.a.	01.12.2021	01.12.2023
Součet		67 350 000			

PŮJČKY A ÚVĚRY

Financování je skupině poskytováno prostřednictvím kombinace půjček poskytnutých bankami, investory do dluhopisů a úvěrů poskytnutých spřízněnými a nespřízněnými stranami. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Oběžné			
Bankovní úvěry	6 452	10 933	11 695
Půjčky od spřízněných osob	0	0	0
Celkem krátkodobé	6 452	10 933	11 695
Dlouhodobé			
Bankovní úvěry	331 235	330 194	338 329
Půjčky spřízněným stranám	0	0	0
Ostatní zápůjčky a závazky	8 000	8 000	8 000
Celkem dlouhodobé	339 235	338 194	346 329
Půjčky a úvěry celkem	345 687	349 127	358 024

Úrokový profil úvěrů a výpůjček Skupiny je následující:

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Pohyblivá sazba	78 440	76 215	79 602
Pevná sazba	267 247	272 912	278 422
Celkem	345 687	349 127	358 024

Všechny úvěry Skupiny jsou denominovány v Kč k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Obchodní závazky	7 723	13 170	9 055
Zálohy	4 866	5 705	1 966
Ostatní závazky	3 149	928	883
Časové rozlišení	2 708	1 767	3 536
Závazky z titulu úroků	43 463	33 249	15 537
Celková krátkodobá část závazků z obchodních vztahů	61 909	54 819	30 979
Zálohy - kauce	518	353	170
Celková dlouhodobá část závazků z obchodních vztahů	518	353	170
Celkové obchodní a ostatní závazky	62 427	55 172	31 149

SPLATNÉ DANĚ

K datu 31.12.2024 byl zůstatek splatných daní ve výši 3 599 tis. Kč.

K datu 31.12.2023 byl zůstatek splatných daní ve výši 0 tis. Kč.

K datu 01.01.2023 byl zůstatek splatných daní ve výši 0 tis. Kč.

LEASINGY

Povaha leasingové činnosti (v postavení pronajímatele)

Skupina pronajímá řadu nemovitostí. U většiny nemovitostí je obvyklé, že leasingové smlouvy stanoví, že platby se mají každý rok zvyšovat o inflaci. U některých leasingů nemovitostí je pravidelné nájemné fixní po dobu trvání leasingu.

Výnosy z pronájmu z operativního leasingu jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání příslušného leasingu.

Historická zkušenost s inkasem pohledávek z leasingu podpořená mírou selhání potvrzuje, že kreditní riziko je nízké.

Více informací týkajících se hodnoty pronajatých nemovitostí a souvisejících výnosů je uvedeno v poznámce č. 11.1.2 a 10.1

REZERVY

Na základě celkového hodnocení nebyly k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 ve skupině vytvořeny žádné rezervy.

12. VLASTNÍ KAPITÁL

Na úvod je uvedena souhrnná tabulka vlastního kapitálu Skupiny, která zahrnuje všechny jeho složky. Následně jsou detailně popsány jednotlivé položky tvořící vlastní kapitál, a to základní kapitál, ostatní kapitálové fondy, fondy z přecenění, nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let, jiný výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období.

Souhrnná tabulka vlastního kapitálu skupiny

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2023
Vlastní kapitál celkem	484 889	456 450	334 309

Struktura základního kapitálu

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Kmenové akcie (ks)	187 300	187 300	187 300
Kmenové akcie (nominální hodnota)	20 730	20 730	20 730
Celkem	20 730	20 730	20 730

Kmenové akcie společnosti e-Finance, a.s. mají k 31. prosinci 2024 nominální hodnotu 20 730 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 hodnotu 20 730 tis. Kč a od 1. ledna 2023 hodnotu 20 730 tis. Kč).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávrhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Struktura ostatních kapitálových fondů

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Stav k 1. lednu	6 932	6 932
Změna kapitálového fondu	0	0
Celkem	6 932	6 932

Struktura fondu z přecenění

Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku. Položky ostatního úplného výsledku zahrnuté do fondu z přecenění majetku nebudou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku.

V tisících Kč	Fond z přecenění majetku
Stav k 1. lednu 2023	0
Zvýšení z přecenění pozemků a budov - přechod na IFRS	177 155
Zvýšení z přecenění pozemků a budov	196 920
Odúčtování odloženého daňového závazku z přecenění pozemků a budov	-39 187
Stav k 1. lednu 2024	344 888

Zvýšení z přecenění pozemků a budov	31 323
Odložený daňový závazek z přecenění pozemků a budov	-14 053
Zaokrouhlení	-1
Stav k 31. prosinci 2024	352 157

Kumulované výsledky hospodaření

Položky nerozděleného zisku či neuhrazené ztráty představují kumulované výsledky hospodaření minulých let po rozhodnutí valné hromady. Jiný výsledek hospodaření minulých let zahrnuje položky ostatního úplného výsledku, které jsou účtovány přímo do vlastního kapitálu. Výsledek hospodaření běžného účetního období bude po schválení účetní závěrky převeden do nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty v návaznosti na rozhodnutí o rozdělení zisku.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	74 511	129 492
Jiný výsledek hospodaření minulých let	109	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	30 450	-35 592
Celkem	105 070	93 900

13. ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina uplatňuje převodní ceny pro své obchodní aktivity v souladu s úrovní trhu a v souladu s národními a mezinárodními daňovými požadavky. Transakce se spřízněnými stranami prováděné Skupinou jsou z hlediska svého účelu a podmínek součástí běžné obchodní činnosti Skupiny.

Skupina mezi sebou nerealizuje obchody se zbožím ani výrobky; hlavními vnitroskupinovými transakcemi jsou služby a vzájemná finanční podpora. Služby jsou ve skupině zajišťovány dvěma způsoby: (i) jako interně poskytované „intercompany“ služby vytvořené vlastními kapacitami, zejména v oblasti právní a účetní agendy, IT správy, marketingu, HR, facility managementu, technického dozoru staveb a inženýringu, a (ii) jako služby nakoupené od externích dodavatelů, které jsou následně bez marže nebo s přiměřenou marží přefakturovány jednotlivým společnostem podle zásady tržního odstupu. Struktura a druhy těchto plnění odpovídají popisu uvedenému v přílohách skupinové směrnice transferových cen, zahrnujících právní služby, účetnictví, personální služby, správu softwaru, IT infrastrukturu, inženýrskou činnost, marketing, pas-through náklady a další odborné servisní činnosti.

Vedle toho dochází ve skupině k poskytování zápůjček, které slouží k flexibilnímu financování provozních a investičních potřeb jednotlivých společností. Tyto zápůjčky jsou sjednávány jako zápůjčky na dobu neurčitou se splatností 1 rok ode dne, kdy věřitel požádá o jejich vrácení. Tím je zajištěna rovnováha mezi disponibilní likviditou skupiny a možností pružně reagovat na potřeby jednotlivých projektů, přičemž úrokové podmínky odpovídají obvyklým tržním parametrům.

Celkově lze konstatovat, že vnitroskupinové transakce se týkají převážně sdílených administrativních, odborných a podpůrných činností, které zajišťují jednotnou správu a efektivní provoz projektů napříč skupinou. Tyto transakce nemají charakter obchodování se zbožím či výrobní činnosti, ale představují běžnou vnitroskupinovou infrastrukturu odpovídající rozsahu, specializaci a integrovanému modelu řízení skupiny e-Finance. Pro účely prezentace těchto informací se za spřízněné osoby považují:

- Akcionáři: osoby, které vlastní podíly v mateřské společnosti
- Dceřiné společnosti: společnosti, které jsou plně ovládány a vlastněny skupinou
- Další spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti ovládané (nebo společně ovládané) klíčovými vedoucími pracovníky.

Dalšími spřízněnými stranami jsou zejména: EFI Pivovar, s.r.o., IČ: 091 66 343; e-Finance Makléři, s.r.o., IČ: 255 54 671; EFI Energy, s.r.o., IČ: 050 56 021; eFiJob.cz, s.r.o., IČ: 059 08 744.

13.1. SOUHRN CELKOVÝCH ZŮSTATKŮ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI SKUPINY

V tisících Kč		Zisk (+) nebo ztrátu (-)		Pohledávky (+) / Závazky (-) vůči spřízněným stranám		
Protistrana	Výnosy/Náklady za rok 2024	Výnosy/Náklady za rok 2023	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023	
Společníci a akcionáři	0	0	0	0	0	0
Operační	0	0	0	0	0	0
Financování	0	0	0	0	0	0
Další spřízněné osoby	0	0	0	16 723	17 177	
Operační	0	0	0	16 723	17 177	
Financování	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	16 723*	17 177*	

*Zůstatek ve výši 17 177 tis. Kč k 1. lednu 2023 a 16 723 tis. Kč k 31. prosinci 2023 představuje zbývajících kupní cenu za převod obchodního podílu ve společnosti EFI Sport Centrum, s.r.o. mezi e-Finance, a.s. a e-Finance Makléři, s.r.o. Tento závazek byl v průběhu roku vypořádán převodem obchodního podílu zpět na původního vlastníka za stejnou cenu, za jakou byl podíl původně nabyt.

13.2. ZŮSTATKY PŘIJATÝCH OD SPŘÍZNĚNÝCH OSOB

V tisících Kč		Nesplacená část spřízněným osobám včetně naběhlých úroků			
Protistrana	Úrokový náklad	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023	
Společníci, akcionáři a jiné spřízněné osoby	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0

13.3. ZŮSTATKY POSKYTNUTÝCH SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

V tisících Kč	Úrokový výnos	Nesplacená část spřízněných osob včetně naběhlých úroků		
		31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Protistrana				
Společníci a akcionáři	0	0	0	0
Další spřízněná strana			16 723	17 177
Celkem	0	0	16 723	17 177

V období končícím 31. prosince 2024 nedošlo k žádným podstatným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny ve srovnání s obdobími končícími 31. prosince 2023 a 1. lednem 2023.

Transakce se spřízněnými osobami jsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

13.4. ODMĚNY KLÍČOVÝCH MANAŽERŮ A ŘEDITELŮ

Předseda správní rady je toho názoru, že klíčové vedení skupiny je tvořeno výkonnými a nevýkonnými členy správní rady společnosti e-Finance, a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností subjektu, ať už přímo nebo nepřímo. K 31. prosinci 2024 se klíčový management skládal z 1 lidí (2023: 1). Klíčoví vedoucí pracovníci v letech 2024 a 2023 vykonávají řízení skupiny z úrovně správní rady.

14. ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

K datu této účetní závěrky jsou zastavena aktiva v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástava ve prospěch	Specifikace nemovitosti/zajištění	Výše úvěru při sjednání	Výše dluhu k 31.12.2024
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.*	TRINITY BANK, a.s.	Rekreační areál Horní Lipová	133 500 000	109 088 467
e-Finance EU, a.s.	TRINITY BANK, a.s.	EFI SPA Hotel, náměstí 28. Října 1903, Brno, zástava akcií společnosti	133 500 000	109 088 467
e-Finance Jihlava a.s.	TRINITY BANK, a.s.	EFI Obchodní galerie, Žižkovo nám. 13, Jihlava; zástava akcií společnosti	50 000 000	43 640 000
EFI Byty, s.r.o.	TRINITY BANK, a.s.	Bytový dům, Holzova 3135, Brno, obchodní podíl společnosti EFI Byty, s.r.o.	37 400 000	34 800 000
eFi Palace, s.r.o.	TRINITY BANK, a.s.	eFi Palace Hotel, Bratislavská 234, Brno	168 821 541 (jedná se o dva úvěry)	143 084 205
e-Finance, a.s.	Soukromá FO	Pozemek parc.č. 295 v k.ú. Bílovice nad Svitavou	8 000 000	8 000 000
eFi Sport Centrum, s.r.o. **	Soukromá FO	Rekreační areál Hodonín u Kunštátu	6 000 000	6 000 000
e-Finance, a.s.	Mercedes-Benz Financial Services Česká republika, s.r.o.	Automobil	468 595	171 745
eFi Palace, s.r.o.	ESSOX, s.r.o.	Automobily	1 304 280	1 209 467
Czech Property Fund, s.r.o.	ESSOX, s.r.o.	Automobily	6 129 960	5 692 984

* zajištění úvěru e-Finance EU, a.s.

** zajištění závazku p. Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M.

15. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Operace skupiny ji vystavují různým finančním rizikům, která zahrnují měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

V souvislosti s měnovým rizikem se Skupina zaměřuje především na přirozené zajištění, kdy se snaží sladit měnovou strukturu výnosů a nákladů. Nemovitosti jsou pronajímány jak v CZK, tak v EUR, zatímco bankovní úvěry na financování těchto aktiv jsou výhradně v CZK. Expozice vůči EUR vzniká zejména z nájemného a hotelových tržeb, přičemž je částečně přirozeně kompenzována tím, že vybrané služby (např. energie a další provozní náklady) jsou hrazeny přímo v EUR. Zůstatkové prostředky v EUR jsou podle potřeby směňovány na CZK na spotových trzích, což minimalizuje kurzové rozdíly. U hotelového segmentu navíc není vzhledem k využití OTA

platforem typu Booking.com prakticky možné dlouhodobě udržet ceníky v CZK; pokud jsou ceny nastaveny v CZK, dochází ke směně na straně OTAs, což vede k vyšším kurzovým ztrátám než při vlastní správě EUR expozice.

Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia jsou průběžně sledovány a na roční bázi indexovány, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se používají půjčky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice; peněžní toky Skupiny jsou denně pečlivě monitorovány. Přebytné peněžní prostředky, s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky, jsou ukládány na krátkodobé či dlouhodobé vklady za účelem maximalizace úrokového výnosu. Úrokové riziko je zmírňováno zejména využitím fixních úrokových sazeb u dlouhodobých investičních úvěrů.

Úrokové riziko je zmírňováno fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů.

Finanční závazky

Na základě konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024 se skupina zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně LTV. Pro účely výpočtu kovenantů Skupina provedla přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

Financial Covenant LTV (poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti) činil k 31. prosinci 2024 67,90 % ve srovnání s 69,39 %.

Měnové riziko

Měnové riziko Skupiny je minimalizováno především díky tomu, že prakticky veškerá pasiva - zejména bankovní úvěry, dluhopisy a leasingové závazky související s investičními nemovitostmi - jsou denominována výhradně v CZK. Na straně aktiv vzniká expozice vůči EUR zejména z nájemného a hotelových tržeb, které jsou částečně fakturovány v EUR. Tato expozice je však přirozeně tlumena tím, že vybrané provozní náklady (např. energie a další služby) jsou hrazeny přímo v EUR, a zbývající EUR pozice jsou podle potřeby směňovány na CZK na spotovém trhu, čímž se snižují potenciální kurzové ztráty. U hotelového segmentu je fakturace v EUR navíc nezbytná vzhledem k mechanismům OTA platforem typu Booking.com, které při nastavení cen v CZK provádějí vlastní konverzi, což vede k vyšším kurzovým rozdílům než při řízené správě měnové expozice Skupinou.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, obchodní a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, obchodní a jiné závazky, závazky z leasingu a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna zbývající aktiva a pasiva v cizích měnách jsou nevýznamná nebo nepodléhají kurzové expozici (např. pozemky, budovy a zařízení).

Celkový zůstatek kurzových rozdílů ve výkazu zisku a ztráty činí pro rok 2024 ztrátu ve výši 49 tis. Kč pro rok 2023 ztrátu ve výši 250 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka znázorňuje dopad na zisk (ztrátu) při posílení nebo oslabení české měny o 5 % vůči EUR.

V tisících Kč	Posílení domácí měny o 5 % vůči EUR		Oslabení domácí měny o 5 % vůči EUR	
	2024	2023	2024	2023
Přepočet položek v cizí měně na konci období	-184	-159	184	159
Změna dopadu na daň vykázanou v zisku/ztrátě*	39	30	-39	-30
Celkem dopad na zisk/ztrátu po zdanění	-145	-129	145	129

*Pro rok 2023 je uvažována sazba daně 19 %. V roce 2024 je uvažována sazba daně 21 %.

15.1. ÚROKOVÉ RIZIKO

Cílem skupiny v oblasti řízení úrokového rizika je snížit úrokové riziko prostřednictvím kombinace finančních nástrojů, které fixují úrokové sazby z dluhu, a párováním podílu aktiv s pohyblivou úrokovou sazbou se závazky s pohyblivou sazbou.

Níže uvedená tabulka znázorňuje dopad na zisk (ztrátu) při zvýšení nebo snížení úrokových sazeb o 0,5 procentních bodů. Toto teoretické zvýšení/snížení simuluje i vliv změny inflace, jelikož výše kupónu některých emitovaných dluhopisů je odvozena od její úrovně.

V tisících Kč	Zvýšení úrokových sazeb o 50 bazických bodů		Snížení úrokových sazeb o 50 bazických bodů	
	2024	2023	2024	2023
Úroky z úvěrů/dluhopisů s variabilní sazbou za období	593	573	-593	-573
Změna dopadu na daň vykázanou v zisku/ztrátě	-125	-109	125	109
Celkem dopad na zisk/ztrátu po zdanění	468	464	-468	-464

15.2. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je řízeno na skupinové bázi. Úvěrové riziko vzniká z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrové expozice vůči klientům, včetně nesplacených pohledávek a souvisejících transakcí.

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 neměla Skupina žádnou významnou koncentraci úvěrového rizika. Výše expozice vůči jakékoli jednotlivé protistraně podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován řediteli.

Kreditní riziko je primárně posuzováno v souvislosti s nájemci, kterým Skupina pronajímá prostory ve svých budovách. Před uzavřením nájemní smlouvy je úvěrová způsobilost nájemce prověřena, a to včetně využití externích zdrojů a úvěrových reportů, je-li to relevantní. Současně je kreditní riziko dále omezováno smluvním nastavením - od nájemců je standardně vybírán nájem na jeden měsíc dopředu a jednoměsíční peněžní kauce (jistota), která slouží k pokrytí případných

nedoplatků či škod. Nájemní smlouvy obvykle obsahují protiinflační doložku umožňující pravidelnou indexaci nájemného, což přispívá k udržení reálné hodnoty nájemních výnosů a zlepšuje dlouhodobý rizikový profil portfolia. Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní záruku nebo záruky poskytnuté majiteli (akcionáři či společníky) nájemce, které zajišťují platby nájemného. Alternativně může být poskytnuta nájemní záloha.

Skupina by zvážila výrazné zvýšení svého vyhodnocení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla po splatnosti déle než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, byla by považována za prodlení protistrany.

Skupina obecně nevyžaduje zajištění pohledávek. Skupina nezaznamenala žádné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví nebo geografické oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a ředitelé neočekávají žádné významné ztráty z neplnění ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly stanoveny.

Politikou skupiny je udržovat zůstatky peněz a peněžních ekvivalentů a krátkodobých a dlouhodobých vkladů a podobných nástrojů tak, aby vysoce likvidní zdroje vždy převyšovaly předpokládaný odliv peněz skupiny.

Vedení společnosti sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny. To se provádí na úrovni skupiny, přičemž místní dceřiné společnosti jsou podle potřeby financovány skupinou.

Skupina čerpá dlouhodobé bankovní úvěry s konečnou reálnou splatností za 25 let. Úvěrová smlouva stanoví pětileté revize úrokové sazby a vybraných smluvních podmínek. Z tohoto důvodu jsou smluvní peněžní toky z těchto úvěrů v analýze splatnosti rozvrženy podle sjednaného splátkového kalendáře až do konečné splatnosti 25 let. V rozvaze je úvěr klasifikován jako dlouhodobý.

Níže uvedená tabulka shrnuje profil splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2024 V tisících Kč	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíců	1 až 5 let	Víc než 5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	1 613	4 838	34 800	296 436	337 687
Úročené úvěry a půjčky	8 000	0	0	0	8 000
Dluhopisy	105 750	437 940	604 820	0	1 148 510
Obchodní a jiné závazky	13 578	4 866	43 981	0	62 425
Celkem	128 941	447 644	683 601	296 436	1 556 622

31. prosince 2023 V tisících Kč	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíců	1 až 5 let	Víc než 5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	2 733	8 200	32 575	297 619	341 127
Úročené úvěry a půjčky	8 000	0	0	0	8 000
Dluhopisy	58 220	340 400	520 680	0	919 300
Obchodní a jiné závazky	15 865	5 705	33 602	0	55 172
Celkem	84 818	354 305	586 857	297 619	1 323 599

1. ledna 2023 V tisících Kč	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíců	1 až 5 let	Víc než 5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	2 924	8 771	29 642	308 687	350 024
Úročené úvěry a půjčky	8 000	0	0	0	8 000
Dluhopisy	33 160	137 180	619 350	0	789 690
Obchodní a jiné závazky	13 474	1 966	15 707	0	31 147
Celkem	57 558	147 917	664 699	308 687	1 178 861

Úvěr na vyžádání ve výši 8 mil. Kč je sjednán na dobu neurčitou, je splatný do 3 měsíců ode dne doručení výzvy věřitele; celý zůstatek je proto vykázán v pásmu 'do 3 měsíců'

15.3. ŘÍZENÍ LIKVIDITY A SPLATNOSTÍ

Z analýzy splatnosti finančních závazků vyplývá, že nejvýznamnější položku tvoří úročené dluhopisy, bankovní úvěry a poskytnuté zápůjčky. Emitované dluhopisy mají splatnost převážně v rozmezí 16 až 60 měsíců. Technická míra splatnosti úvěrů a dluhopisových programů je 20 až 25 let. K řízení likvidity Skupina využívá soubor nástrojů zahrnující provozní cash flow, krátkodobé i dlouhodobé vklady, disponibilní úvěrové rámce a flexibilní emisi dluhopisů. Na základě interních projekcí peněžních toků Skupina neidentifikovala žádné bezprostřední riziko, že by nebyla schopna dostát svým splatným závazkům.

Řízení kapitálových rizik

Cílem Skupiny je udržovat kapitálovou strukturu, která umožňuje dlouhodobý rozvoj, zajišťuje schopnost financovat strategické investice (včetně developerských projektů a akvizic) a zároveň zachovává stabilitu a likviditu. Kapitálová struktura se skládá z vlastního kapitálu, rezerv, peněžních prostředků a jejich ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů a úročených závazků.

Skupina e-Finance financuje svůj rozvoj také prostřednictvím emisí dluhopisů vydávaných v rámci tří dlouhodobých rámcových dluhopisových programů, z nichž každý je schválen Českou národní bankou jako základní prospekt. Tyto programy umožňují průběžné vydávání jednotlivých emisí s

parametry stanovenými v doplňku či konečných podmínkách (např. jmenovitá hodnota, výnos, splatnost).

Dluhopisové programy (stav dle schválených prospektů ČNB)

1. Zajištěné dluhopisy CZ (zřízen 2020)

- Rámec: 3 mld. Kč,
- Maximálně 450 mil. Kč nesplacených dluhopisů současně,
- Doba trvání programu: 25 let,
- Zajištění: zástavní práva k nemovitostem.

2. Zajištěné dluhopisy - zajištěné akciemi EFI Hotels & Properties, a.s. (zřízen 2024)

- Rámec: 5 mld. Kč,
- Maximálně 800 mil. Kč nesplacených dluhopisů současně,
- Doba trvání programu: 25 let,
- Zajištění: zástavní právo k akciím společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

3. Dluhopisy e-Finance CZ (zřízen 2022)

- Rámec: 3 mld. Kč,
- Maximálně 500 mil. Kč nesplacených dluhopisů současně,
- Doba trvání programu: 25 let,
- Charakter: nezajištěné emise.

Splatnosti a finanční politika splácení / refinancování

V rámci programů Skupina průběžně vydává emise s kratší až střední splatností (typicky 16 až 60 měsíců). Splatnosti jednotlivých emisí jsou vždy uvedeny v doplňku či konečných podmínkách.

Financování developmentu má z podstaty delší investiční cyklus. Skupina využívá dlouhodobé 25leté rámce, uvnitř nichž jsou kratší tranše postupně obnovovány („roll-over“) nebo refinancovány bankovním úvěrem po dokončení projektu (model „construction-to-permanent“). Tento model je standardní v realitním sektoru v EU i mezinárodně.

Mezinárodní praxe (shrnutí)

BIS (Bank for International Settlements): dluhopisové financování developerů s delší splatností snižuje roll-over riziko; refinancování je integrální součástí řízení pasiv.

ECB: schopnost refinancovat splatné závazky je klíčovým indikátorem finanční stability firem.

ICMA a S&P Global: refinancování splatných tranší je běžnou součástí firemní finanční politiky; značná část ročních emisí je refinancování existujícího dluhu.

ULI (Urban Land Institute): v realitním developmentu je standardem přechod z krátkodobého financování na dlouhodobé po dokončení a stabilizaci projektu.

Dopad na řízení likvidity

Skupina v současnosti dosahuje u krátkodobějších emisí úrokových sazeb kolem 7 %, což je pod tržní úrovní pro srovnatelné profily. Kratší splatnosti umožňují Skupině refinancovat dluh v blízkém horizontu za výhodnější sazby, dojde-li v budoucnu k poklesu úrokových sazeb. Tato strategie kombinuje nižší současné náklady s flexibilitou upravit dluhové náklady v dalších letech.

Skupina předpokládá, že splatné tranše budou dlouhodobě pokrývány kombinací:

disponibilní hotovosti

- k 31. 12. 2024: 162,8 mil. Kč,
- k datu autorizace závěrky v listopadu 2025: cca 205 mil. Kč,

navazujícími tranšemi v rámci 25letých programů,

prodejem aktiv:

- převody částí portfolia do FKI (prodej 15-20 % EFI Hotels & Properties v r. 2025; dále cca 250 mil. Kč ročně),
- prodej bytů: Rezidence Holzova, Brno-Líšeň

- prodejem bytů: Rezidence Bílovice,
- prodejem ubytovacích jednotek v Lipová-lázně - Horní Lipová,
- bankovním refinancováním (např. Zámek Račice - cca 200 mil. Kč po kolaudaci v srpnu 2026; EFI Palace - přístavba 60 bytů od února 2026 → prodej 148 bytů = splacení úvěrů a tranší),
- provozními peněžními toky z hotelových a nájemních aktivit.

Skupina průběžně monitoruje tržní podmínky, úroková prostředí, absorpční kapacitu investorů a bank a pracuje s aktualizovanými projekcemi cash flow.

Události po rozvahovém dni

Nárůst hotovosti do listopadu 2025 na cca 205 mil. Kč, příprava navazujících tranší a plánované projekty refinancování jsou neudálosti nevyžadující úpravu, a proto jsou zveřejněny popisem bez vlivu na klasifikaci závazků k 31. 12. 2024.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Úročené úvěry a půjčky	345 687	349 127	358 024
Dluhopisy	1 148 510	919 300	789 690
Snížené o: peníze a peněžní ekvivalenty	162 798	73 795	54 256
Čistý dluh	1 331 399	1 194 632	1 093 458
Aktiva	2 229 791	1 929 933	1 620 011
Poměr čistý dluh/aktiva	59,71%	61,90%	67,50%

Výpočet čistého dluhu

Skupina sleduje ukazatel **čistý dluh (net debt)** jako alternativní ukazatel finanční pozice (APM) ve smyslu *ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*. Čistý dluh není definován v IFRS; Jeho definice je běžnou tržní praxí.

Čistý dluh je definován jako:

- součet **úročených úvěrů a půjček**,
- **emitovaných dluhopisů** a jiných úročených finančních závazků,
- **leasingových závazků** vykázaných podle IFRS 16 (pokud jsou zahrnuty - v této tabulce zahrnuty nejsou),

po odečtení:

- **peněz a peněžních ekvivalentů** (hotovost, běžné účty, krátkodobé vysoce likvidní vklady se splatností do tří měsíců).

Tato definice odpovídá koncepci závazků vzniklých z financování (**liabilities arising from financing activities**), která tvoří základ rozšířených povinných informací o změnách finančního zadlužení.

Účel sledování ukazatele čistý dluh

Skupina používá ukazatel čistého dluhu zejména pro:

1. **Hodnocení kapitálové struktury** a dlouhodobé schopnosti financovat své investiční projekty v oblasti nemovitostí.
2. **Vyhodnocení rozložení mezi úročeným financováním a likvidními prostředky**, což umožňuje posoudit likviditu a schopnost Skupiny splatit nebo refinancovat krátkodobé a dlouhodobé závazky.
3. **Reportování finanční pozice investorům a věřitelům** v rámci dluhopisových emisí a bankovních úvěrů.
4. **Posouzení trendu zadlužení** mezi jednotlivými obdobími v návaznosti na investiční aktivitu a plánované prodeje nemovitostí.

Výpočet poměru čistého dluhu k aktivům

Pro posouzení zadlužení vzhledem k celkové bilanční velikosti Skupina sleduje ukazatel:

Čistý dluh / Aktiva

kde:

- **Čistý dluh** je definován výše,
- **Aktiva** představují **celková konsolidovaná aktiva** vykázaná v rozvaze podle IFRS.

Tento poměr slouží jako doplňující ukazatel finanční stability a rizikového profilu Skupiny. Nepatří mezi povinné IFRS ukazatele, ale je běžně využíván v realitním a investičním sektoru jako doplněk k ukazatelům likvidity a krytí úroků.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Čistý dluh	1 331 399	1 194 632	1 093 458
Aktiva	2 229 791	1 929 933	1 620 011
Poměr čistý dluh/aktiva	59,71%	61,90%	67,50%

Shrnutí trendu:

- **Čistý dluh se meziročně zvýšil** o cca 137 mil. Kč, zejména v důsledku nárůstu financování developmentu a projektových investic.
- **Objem aktiv rostl rychlejším tempem než čistý dluh** díky akvizicím a zhodnocení nemovitostí.
- Výsledkem je **pokles zadlužení z 61,9 % na 59,7 %**, což ukazuje na **zlepšení kapitálové pozice** a vyšší krytí aktiv vlastním kapitálem a nerozvahovými zdroji.

Tento vývoj je v souladu s harmonogramem refinancování a s plánovaným dokončením projektů, které se mají postupně projevit ve zvýšení hodnoty aktiv a generování provozních peněžních toků.

16. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	43	38	41
Mzdové náklady	26 404	26 760	
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	4 413	3 799	
Ostatní náklady na zaměstnanecké požitky*	236	333	

*Ostatní náklady na zaměstnanecké požitky zahrnují zejména příspěvky na stravování, na penzijní spoření apod.

17. ODMĚNY AUDITORŮM

Skupina byla za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022 auditována Ing. Pavlem Uminským. Auditorem byly účtovány následující částky:

V tisících Kč	2024	2023	2022
Audit	207	86	70
Ostatní	157	0	0
Celkem	364	86	70

18. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zaznamenán v konsolidované účetní závěrce, pokud tyto události poskytují další důkaz o podmínkách, které existovaly k datu účetní závěrky.

Pokud mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky nastaly významné události odrážející skutečnosti nastávající po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze v účetní závěrce, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

Splacené dluhopisy

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2014 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance IV	nepřidělen	14 600 000	6 % p.a.	1.12.2014	1.12.2024
Součet		14 600 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2020 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance Property SE 17	CZ0003532087	5 100 000	4,5 % p.a.	1.7.2021	1.2.2025
e-Finance Property SE 18	CZ0003532624	6 600 000	4,5 % p.a.	1.8.2021	1.3.2025
e-Finance Property SE 20	CZ0003533705	6 090 000	4,5 % p.a.	1.9.2021	1.4.2025
e-Finance Property SE 22	CZ0003533689	6 510 000	4,5 % p.a.	1.10.2021	1.5.2025
e-Finance Property SE 23	CZ0003534521	2 310 000	4,5 % p.a.	1.11.2021	1.6.2025
Součet		26 610 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 23	CZ0003543944	3 100 000	7 % p.a.	1.11.2022	1.2.2025

e-Finance CZ 24	CZ0003544801	4 600 000	7 % p.a.	1.12.2022	1.3.2025
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	5 300 000	7 % p.a.	1.2.2023	1.4.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	3 450 000	7 % p.a.	1.3.2023	1.6.2025
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	100 000	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	34 250 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	13 650 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	24 700 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	39 900 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
Součet		129 050 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2022 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE ₃	CZ0003539777	11 700 000	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
e-Finance CZ SE ₄	CZ0003540098	11 900 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance CZ SE ₅	CZ0003540551	11 750 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance CZ SE ₆	CZ0003540569	11 550 000	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance CZ SE ₇	CZ0003541005	9 000 000	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025
e-Finance CZ SE ₃₇	CZ0003556151	15 300 000	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
Součet		71 200 000			

Vydané dluhopisy

Od data poslední účetní závěrky do 30.06.2025 neemitovala společnost žádné dluhopisy. V rámci Skupiny byly společností e-Finance CZ, a.s. v tomto období emitovány dluhopisy s následujícími charakteristikami:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ ₅₈	CZ0003569352	25 000 000	1 350 000	7 % p.a.	1.3.2025	1.7.2026
e-Finance CZ ₅₉	CZ0003569782	40 000 000	32 100 000	7 % p.a.	1.4.2025	1.8.2026

e-Finance CZ 60	CZ0003570558	40 000 000	27 700 000	7 % p.a.	1.5.2025	1.9.2026
e-Finance CZ 61	CZ0003571580	45 000 000	32 850 000	7 % p.a.	1.6.2025	1.10.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 20	CZ0003567570	45 000 000	40 450 000	8 % p.a.	1.2.2025	1.5.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 21	CZ0003567554	20 000 000	6 200 000	8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.2.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 22	CZ0003567562	30 000 000	29 100 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.3.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 23	CZ0003568693	50 000 000	48 650 000	8 % p.a.	1.3.2025	1.6.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 24	CZ0003568701	20 000 000	3 450 000	8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.3.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 25	CZ0003568719	30 000 000	29 350 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.4.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 26	CZ0003569345	30 000 000	29 350 000	8 % p.a.	1.3.2025	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 27	CZ0003569790	20 000 000	12 000 000	8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.4.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 28	CZ0003569774	30 000 000	15 900 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.5.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 29	CZ0003570582	20 000 000	650 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 30	CZ0003570574	30 000 000	1 900 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 31	CZ0003571259	25 000 000	5 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 32	CZ0003571267	35 000 000	21 650 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 33	CZ0003571606	25 000 000	11 800 000	8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.6.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 34	CZ0003571614	35 000 000	18 250 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinf lační 31	CZ0003567521	2 000 000	0	pohyblivá	1.2.2025	1.2.2029

e-Finance CZ Protiinf lační 32	CZ0003568685	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.3.2025	1.3.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 33	CZ0003569766	2 000 000	0	pohyblivá	1.4.2025	1.4.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 34	CZ0003570665	2 000 000	0	pohyblivá	1.5.2025	1.5.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 35	CZ0003571598	2 000 000	0	pohyblivá	1.6.2025	1.6.2029
Součet		605 000 000	368 750 000			

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastala žádná další událost, která by měla podstatný vliv na finanční situaci skupiny. Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v účetní závěrce.

19. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2024 společnosti e-Finance, a.s. věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti společnosti a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnosti.



.....
Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.
Předseda správní rady
e-Finance, a.s.

20. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Popisuje vztahy s propojenými osobami, vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkajícího se obchodního tajemství.

Struktura vztahů

Ovládající (propojená) osoba

Ovládající osobou je pan Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, nar. 18. prosince 1971

obchodní podíl na ovládané osobě činí 89 %

podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě činí 89 %

Ovládaná osoba

Název společnosti	Sídlo společnosti	Země
e-Finance, a. s. IČ: 262 72 504	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	Česká republika

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou - spojené osoby

Název společnosti	Sídlo společnosti
e-Finance Reality, s.r.o. IČ: 255 54 824	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Developer, s.r.o. IČ: 277 54 979	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
Czech Property Fund, s.r.o. IČ: 292 60 833	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Palace, s.r.o. IČ: 293 78 702	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance EU, a.s. IČ: 031 78 307	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Palace Resort, s.r.o. IČ: 038 85 453	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ: 038 07 860	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

e-Finance Zámek Račice IČ: 057 11 576	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Břeclav, s.r.o. IČ: 062 52 559	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Hostinec, s. r. o. IČ: 091 65 401	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance CZ, a.s. IČ: 091 66 858	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Jihlava, a.s. IČ: 108 88 951	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Byty, s.r.o. IČ: 108 45 364	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Hotels & Properties, a.s. IČ: 194 80 539	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Makléři, s.r.o. IČ: 255 54 671	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Energy, s.r.o. IČ: 050 56 021	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFiJob.cz, s.r.o. IČ: 059 08 744	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Sport Centrum, s.r.o. IČ: 064 71 366	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Pivovar, s.r.o. IČ: 091 66 343	náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno

Úloha ovládané osoby, způsoby a prostředky kontroly

Úlohou ovládané osoby je role mateřské společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především v realitní činnosti a činnosti správy věcí nemovitých.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 89 %, kterému odpovídá 89 % hlasovacích práv, na ovládané osobě. Ovládající osoba může v ovládané osobě i propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

Vzájemné smlouvy v rámci spojených osob

Strana	Protistrana	Smlouva
eFi Palace, s.r.o.	e-Finance Makléři, s.r.o.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o. společnosti e-Finance Makléři, s.r.o.
Radek Jakubec	e-Finance Developer, s.r.o.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví pana Radka Jakubce společnosti e-Finance Developer, s.r.o.
Radek Jakubec	e-Finance, a.s.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví pana Radka Jakubce společnosti e-Finance, a.s.
e-Finance Makléři, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Prodej části podniku. Kupní cena hrazená ve splátkách.
e-Finance Makléři, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Mandátní smlouva uzavřena mezi společnostmi o výkonu činnosti pojišťovacího makléře společnosti e-Finance Makléři, s.r.o. ve prospěch společnosti e-Finance, a.s. Činnost vykonávána zdarma, provize hrazeny pojišťovnami.
eFiJob.cz, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi společnostmi.
eFi Palace, s.r.o.	eFiJob.cz, s.r.o.	Smlouva o dodávce úklidových služeb mezi společnostmi, přičemž eFiJob.cz, s.r.o. působí jako dodavatel, e-Fi Palace, s.r.o. působí jako odběratel.
e-Finance Developer, s.r.o.	eFiJob.cz, s.r.o.	Smlouva o dodávce cateringových služeb mezi společnostmi, přičemž eFiJob.cz, s.r.o. působí jako dodavatel a společnost e-Finance Developer, s.r.o. působí jako odběratel.
Radek Jakubec	Czech Property Fund, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce mezi stranami ve výši 10 milionů Kč s úrokem 5 % p.a. Pan Radek Jakubec působí jako dlužník. Czech Property Fund, s.r.o. působí jako věřitel.

Právní jednání učiněná z podnětu nebo v zájmu Ovládací osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládací osobou

Společnost v průběhu účetního období neučinila žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu nebo z podnětu Ovládací osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládací osobou, která by se týkala majetku přesahujícího v hodnotě 10 % vlastního kapitálu společnosti vykázaného v účetní závěrce předchozího roku k 31. prosinci 2024, s výjimkou transakcí vyplývajících ze smluv výše uvedených.

Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

Všechny smluvní vztahy mezi ovládací a ovládanou osobou byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku, a

ovládající ani ovládané osobě z těchto smluvních vztahů nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího varování

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v této souvislosti žádná újma.

Tato zpráva byla statutárním orgánem ovládané osoby na základě údajů, které jsou členům statutárního orgánu jakožto osobám jednající s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení - tedy k 26. listopadu 2025.

V Brně dne 26. listopadu 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rašek Jakubec', written over a dotted line.

.....
Rašek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.

Předseda správní rady

e-Finance, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti e-Finance a. s.

Výrok auditora „bez výhrad“

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti e-Finance, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2024, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a

ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady společnosti e-Finance a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada společnosti e-Finance, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je správní rada společnosti e-Finance, a.s. povinna posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

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

Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti e-Finance, a.s. uvedla v příloze konsolidované účetní závěrky.

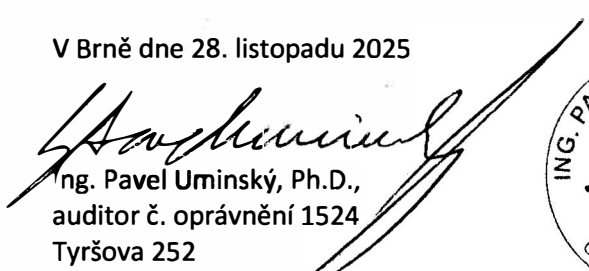
Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Brně dne 28. listopadu 2025


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

