

Předběžná konsolidovaná účetní závěrka skupiny e-Finance podle IFRS – V2 (před auditem)

Datum sestavení: 6. 11. 2025 • Období: [k 31.12.2024]
Status: PRELIMINARY / NEAUDITOVÁNO
Tento dokument nahrazuje verzi V1 ze dne 11. 10. 2025. Souhrn změn viz kapitola „Souhrn změn – předběžná konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS (V2 vs. V1)“.
Pozn.: Dokument může obsahovat APM (např. EBITDA, čistý dluh, LTV, EPRA NRV), které nejsou definovány IFRS; jejich definice a smíření na IFRS budou zveřejněny s finální auditovanou závěrkou. Finální auditovaná verze bude zveřejněna do 15. 12. 2025.

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31.12.2024

(v tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Goodwill	12 408	0	0
Nehmotná aktiva	8 442	7 261	159
Investiční nemovitosti	816 757	665 074	608 624
Provozní nemovitosti	1 135 629	1 049 351	793 696
Zařízení včetně automobilů	44 093	55 588	71 036
Ostatní dlouhodobá aktiva	130	130	131
Dlouhodobá aktiva celkem	2 017 459	1 777 404	1 473 646
Zásoby - nemovitosti	8 383	7 278	7 100
Zásoby - ostatní	8 938	12 116	32 579
Obchodní a jiné pohledávky	12 377	17 885	15 440
Splatné daně	63	571	1 267
Ostatní krátkodobá aktiva	31 531	41 011	35 825
Peníze a peněžní ekvivalenty	162 798	73 795	54 255
Krátkodobá aktiva celkem	224 090	152 656	146 466
Aktiva celkem	2 241 549	1 930 060	1 620 112
Emitované dluhopisy	954 720	517 222	612 326
Bankovní úvěry	331 235	330 194	338 329
Ostatní zápůjčky	8 000	8 000	8 000
Dlouhodobé úročené finanční závazky celkem	1 293 955	855 416	958 655
Obchodní a jiné závazky	518	353	170
Odložené daňové závazky - účetní odhad budoucí daně	185 028	149 884	106 839
Dlouhodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem	185 546	150 237	107 009
Dlouhodobé závazky celkem	1 479 501	1 005 653	1 065 664
Emitované dluhopisy	194 723	399 961	170 510
Bankovní úvěry	6 492	10 933	11 695
Krátkodobé úročené finanční závazky celkem	201 215	410 894	182 205
Obchodní a jiné závazky	60 937	56 937	37 832
Splatné daně	3 662	126	102
Krátkodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem	64 599	57 063	37 934
Krátkodobé závazky celkem	265 814	467 957	220 139
Závazky celkem	1 745 315	1 473 610	1 285 803
Základní kapitál	20 730	20 730	20 730
Ostatní kapitálové fondy	6 932	6 932	6 932
Fondy z přecenění	345 011	334 888	177 155
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	94 080	129 492	-70 171
Jiný výsledek hospodaření minulých let	109	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	29 372	-35 592	199 663
Vlastní kapitál celkem	496 234	456 450	334 309
Pasiva celkem	2 241 549	1 930 060	1 620 112

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát k 31.12.2024

(v tis. Kč)

Výnosy z pronájmu nemovitostí	78 243	80 353
Provozní náklady spojené s nájem	-46 782	-43 199
Výnosy z hostinské činnosti	14 375	13 243
Náklady na hostinskou činnost	-20 307	-19 797
Aktivace nákladů souvisejících s developmentem	71 062	88 787
Provozní náklady související s developmentem	-59 858	-85 065
Výnosy z prodeje zásob	4 073	16 014
Náklady na prodané zásoby	-3 483	-14 698
Čistý výnos z provozní činnosti	37 323	35 638
Ostatní výnosy	1 366	3 364
Ostatní náklady	-16 673	-18 374
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	11 594	5 295
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-17 420	-14 321
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	134 698	28 755
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění ostatního majetku	0	6 991
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	-95 740	-77 847
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	-790	-745
Čisté finanční náklady	- 96 530 -	78 592
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním	54 358 -	31 244
Daň z příjmů	-24 986	-4 348
Daň z příjmů splatná	-3 945	-490
Daň z příjmů odložená	-21 041	-3 858
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	29 372 -	35 592
Rozdíly z přecenění dlouhodobého majetku	22 371	40 486
Odložená daň z rozdílů z přecenění dlouhodobého majetku	-12 247	-39 187
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	10 124	1 299
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	39 496 -	34 293

Alternativní ukazatele výkonnosti (APM)

Ukazatel/Hodnota (tis. Kč)	V2 6.11.2025
Aktiva celkem (GAV)	2 241 549,00 Kč
Nemovitosti	1 960 769,00 Kč
Úročené závazky celkem (Debt)	1 495 170,00 Kč
Podíl úročených závazků na aktivech	67%
netDebt	1 332 372,00 Kč
netLTV	68%
Zisk před zdaněním	54 358,00 Kč
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	29 372,00 Kč
Nerozdělený zisk z minulých let (P&L)	94 080,00 Kč
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	10 124,00 Kč
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	39 496,00 Kč
Vlastní konsolidovaný kapitál (NAV)	496 234,00 Kč
EPRA NRV (orientačně ekonomická hodnota čistého majetku)	660 412,00 Kč

Souhrn změn – předběžná konsolidovaná účetní závěrka podle IFRS (V2 vs. V1)

Tento dokument přehledně shrnuje rozdíly mezi verzí **V2 (před auditem) ze dne [6. 11. 2025]** a verzí **V1 ze dne [11. 10. 2025/2026]**. Cílem je transparentně popsat **rozsah a důvody úprav**, jejich **dopad na klíčové ukazatele a srovnatelnost**. Uvedené změny vyplývají zejména z: (i) doplnění podkladů a odhadů (např. ocenění nemovitostí), (ii) konsolidačních a klasifikačních úprav dle **IFRS** (vč. IFRS 10), (iii) zohlednění **událostí po rozvahovém dni** dle **IAS 10**, případně (iv) upřesnění metodik **APM** (např. EBITDA, čistý dluh, LTV, EPRA NRV) v souladu se **Směrnicemi ESMA k APM**. Pokud je některá úprava **oprava významné chyby nebo změna účetní politiky** ve smyslu **IAS 8**, je v tabulkách výslovně označena (restatement).
Není-li uvedeno jinak, částky jsou v **CZK**, mohou být **zaokrouhleny** a součty se proto nemusí rovnat součtům dílčích položek. Dokument zachycuje **pouze rozdíly** oproti V1; úplné informace viz samotné verze V1 a V2.

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31.12.2024

(v tis. Kč)	V2 6.11.2025 31. prosince 2024	V1 11.10.2025 31. prosince 2024	Rozdíly (V2-V1)
Goodwill	12 408	10 589	1 819
Nehmotná aktiva	8 442	7 002	1 440
Investiční nemovitosti	816 757	779 871	36 886
Provozní nemovitosti	1 135 629	1 189 107	-53 478
Zařízení včetně automobilů	44 093	43 793	300
Ostatní dlouhodobá aktiva	130	130	0
Dlouhodobá aktiva celkem	2 017 459	2 030 492	-13 033
Zásoby - nemovitosti	8 383	10 404	-2 021
Zásoby - ostatní	8 938	8 591	347
Obchodní a jiné pohledávky	12 377	12 054	323
Splatné daně	63	-1 443	1 506
Ostatní krátkodobá aktiva	31 531	45 375	-13 844
Peníze a peněžní ekvivalenty	162 798	162 877	-79
Krátkodobá aktiva celkem	224 090	237 858	-13 768
Aktiva celkem	2 241 549	2 268 350	-26 801
Emitované dluhopisy	954 720	954 720	0
Bankovní úvěry	331 235	331 235	0
Ostatní zápůjčky	8 000	8 444	-444
Dlouhodobé úročené finanční závazky celkem	1 293 955	1 294 399	-444
Obchodní a jiné závazky	518	518	0
Odložené daňové závazky - účetní odhad budoucí daně	185 028	197 700	-12 672
Dlouhodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem	185 546	198 218	-12 672
Dlouhodobé závazky celkem	1 479 501	1 492 617	-13 116
Emitované dluhopisy	194 723	237 253	-42 530
Bankovní úvěry	6 492	6 492	0
Krátkodobé úročené finanční závazky celkem	201 215	243 745	-42 530
Obchodní a jiné závazky	60 937	30 571	30 366
Splatné daně	3 662	-257	3 919
Krátkodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem	64 599	30 314	34 285
Krátkodobé závazky celkem	265 814	274 059	-8 245
Závazky celkem	1 745 315	1 766 676	-21 361
Základní kapitál	20 730	20 730	0
Ostatní kapitálové fondy	6 932	6 932	0
Fondy z přecenění	345 011	354 711	-9 700
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	94 080	100 923	-6 843
Jiný výsledek hospodaření minulých let	109	109	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	29 372	18 269	11 103
Vlastní kapitál celkem	496 234	501 674	-5 440
Pasiva celkem	2 241 549	2 268 350	-26 801

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát k 31.12.2024

	V2 6.11.2025	V1 11.10.2025	
(v tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2024	Rozdíly (V2-V1)
Výnosy z pronájmu nemovitostí	78 243	nezveřejněno	nezveřejněno
Provozní náklady spojené s nájem	-46 782	nezveřejněno	nezveřejněno
Výnosy z hostinské činnosti	14 375	nezveřejněno	nezveřejněno
Náklady na hostinskou činnost	-20 307	nezveřejněno	nezveřejněno
Aktivace nákladů souvisejících s developmentem	71 062	nezveřejněno	nezveřejněno
Provozní náklady související s developmentem	-59 858	nezveřejněno	nezveřejněno
Výnosy z prodeje zásob	4 073	nezveřejněno	nezveřejněno
Náklady na prodané zásoby	-3 483	nezveřejněno	nezveřejněno
Čistý výnos z provozní činnosti	37 323	nezveřejněno	nezveřejněno
Ostatní výnosy	1 366	nezveřejněno	nezveřejněno
Ostatní náklady	-16 673	nezveřejněno	nezveřejněno
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	11 594	nezveřejněno	nezveřejněno
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-17 420	nezveřejněno	nezveřejněno
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	134 698	nezveřejněno	nezveřejněno
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění ostatního majetku	0	nezveřejněno	nezveřejněno
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	-95 740	nezveřejněno	nezveřejněno
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	-790	nezveřejněno	nezveřejněno
Čisté finanční náklady	- 96 530	nezveřejněno	nezveřejněno
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním	54 358	nezveřejněno	nezveřejněno
Daň z příjmů	-24 986	nezveřejněno	nezveřejněno
Daň z příjmů splatná	-3 945	nezveřejněno	nezveřejněno
Daň z příjmů odložená	-21 041	nezveřejněno	nezveřejněno
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	29 372	nezveřejněno	nezveřejněno
Rozdíly z přecenění dlouhodobého majetku	22 371	nezveřejněno	nezveřejněno
Odložená daň z rozdílů z přecenění dlouhodobého majetku	-12 247	nezveřejněno	nezveřejněno
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	10 124	nezveřejněno	nezveřejněno
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	39 496	nezveřejněno	nezveřejněno

Ukazatel/Hodnota (tis. Kč)	V2 6.11.2025	V1 11.10.2025	Rozdíly (V2-V1)
Aktiva celkem (GAV)	2 241 549,00 Kč	2 268 350,00 Kč	- 26 801,00 Kč
Nemovitosti	1 960 769,00 Kč	1 979 382,00 Kč	- 18 613,00 Kč
Úročené závazky celkem (Debt)	1 495 170,00 Kč	1 553 785,00 Kč	- 58 615,00 Kč
Podíl úročených závazků na aktivech	67%	69%	-2%
netDebt	1 332 372,00 Kč	1 390 908,00 Kč	- 58 536,00 Kč
netLTV	68%	70%	-2%
Zisk před zdaněním	54 358,00 Kč	45 479,00 Kč	8 879,00 Kč
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	29 372,00 Kč	18 269,00 Kč	11 103,00 Kč
Nerozdělený zisk z minulých let (P&L)	94 080,00 Kč	100 923,00 Kč	- 6 843,00 Kč
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	10 124,00 Kč	nezveřejněno	nezveřejněno
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	39 496,00 Kč	nezveřejněno	nezveřejněno
Vlastní konsolidovaný kapitál (NAV)	496 234,00 Kč	501 674,00 Kč	- 5 440,00 Kč
EPRA NRV (orientačně ekonomická hodnota čistého majetku)	660 412,00 Kč	681 783,00 Kč	- 21 371,00 Kč

Závěrečná doložka (disclaimer)

Prezentované rozdíly se vztahují k **předběžným, neauditovaným** údajům. **Finální auditovaná konsolidovaná účetní závěrka** bude zveřejněna v oznámeném termínu; v případě nesouladu má **finální auditovaná verze přednost**.

Dokument může obsahovat **APM**, které nejsou definovány IFRS; jejich význam je vysvětlen v doprovodné dokumentaci a budou **smířeny na IFRS ukazatele** ve finální závěrce v souladu se **Směrnicemi ESMA**. Některá sdělení mohou mít povahu **výhledových prohlášení** a podléhají rizikům a nejistotám; Skupina se je nezavazuje aktualizovat, pokud to nevyžadují právní předpisy.

Verze konsolidace **[V2, 6. 11. 2025]** nahrazuje verzi **[V1, 11. 10. 2025]**.

Identifikace dokumentu: *e-Finance – Rozdíly V2 vs. V1, datum vydání [6.11.2025], verze [ZV1].*