



e-Finance CZ, a.s.

**Unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu
Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance CZ z roku 2022
v maximálním objemu vydaných dluhopisů 3.000.000.000,- Kč a sou-
časně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč
s dobou trvání programu 25 let**

Obsah

| | |
|--|-----------|
| Kapitola I. - Úvod | 4 |
| Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu | 6 |
| Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech | 7 |
| Oddíl A. Odpovědné osoby..... | 7 |
| 1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt..... | 7 |
| 2. Čestné prohlášení..... | 7 |
| 3. Údaje od třetích stran..... | 7 |
| Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci | 8 |
| Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí | 9 |
| Oddíl A. Údaje o Emitentovi..... | 9 |
| 1. Historie a vývoj emitenta..... | 9 |
| 2. Investice | 24 |
| Oddíl B. Přehled podnikání..... | 24 |
| 1. Hlavní trhy | 25 |
| Oddíl C. Organizační struktura | 28 |
| 1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině..... | 28 |
| Oddíl D. Informace o trendech..... | 47 |
| Oddíl E. Odhady zisku..... | 48 |
| Kapitola V. - Rizikové faktory | 49 |
| Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi..... | 50 |
| 1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině | 50 |
| 2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství..... | 53 |
| 3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení | 53 |
| 4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování..... | 54 |
| 5. Riziko realizace zajištění financování..... | 54 |
| 6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládní společností ve Skupině | 54 |
| 7. Riziko konkurence | 54 |
| 8. Riziko ztráty klíčových osob | 55 |
| 9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí..... | 55 |
| 10. Riziko společnosti s krátkou historií | 56 |
| 11. Riziko související s umístěním nemovitosti | 56 |
| 12. Riziko pohybu cen nemovitostí | 56 |
| 13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta | 56 |
| Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům..... | 57 |
| 1. Riziko nesplacení..... | 57 |
| 2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů..... | 57 |
| 3. Riziko likvidity | 64 |
| 4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky..... | 64 |
| 5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů | 65 |
| 6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen | 65 |
| 7. Úrokové riziko..... | 65 |
| 8. Riziko inflace | 65 |
| 9. Riziko předčasného splacení | 65 |
| 10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů..... | 66 |
| Kapitola VI. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech..... | 67 |
| Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ | 67 |
| Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech..... | 75 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 1. | Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:..... | 75 |
| 2. | Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům..... | 75 |
| 3. | Důvody nabídky..... | 75 |
| 4. | Popis dalších práv spojených s dluhopisy..... | 75 |
| Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek..... | | 77 |
| Oddíl A. | Doplňek dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance CZ [...] | 77 |
| Oddíl B. | Informace o veřejné nabídce Dluhopisů..... | 79 |
| Oddíl C. | Další informace..... | 80 |
| 1. | Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů | 80 |
| 2. | Čestné prohlášení..... | 80 |
| Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti..... | | 82 |
| Oddíl A. | Správní, řídicí a dozorčí orgány..... | 82 |
| 1. | Statutární orgán..... | 82 |
| 2. | Dozorčí rada..... | 82 |
| 3. | Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů | 82 |
| Oddíl B. | Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta | 82 |
| Oddíl C. | Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta | 85 |
| Kapitola IX. - Údaje o akcionářích, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti | | 86 |
| Oddíl A. | Hlavní akcionáři, ovládající osoby..... | 86 |
| 1. | Údaje o soudních a rozhodčích řízeních..... | 86 |
| 2. | Významná změna finanční a obchodní situace emitenta..... | 86 |
| Oddíl B. | Doplňující údaje..... | 86 |
| 1. | Základní kapitál..... | 86 |
| 2. | Společenská smlouva a stanovy..... | 86 |
| Oddíl C. | Významné smlouvy emitenta, patenty a licence..... | 87 |
| Oddíl D. | Zveřejněné dokumenty..... | 87 |
| Příloha - Finanční údaje o Emitentovi | | 88 |
| | Účetní závěrka za období končící 31.12.2024 včetně přílohy a auditorského výroku | 89 |
| | Konsolidovaná účetní závěrka společnosti e-Finance, a.s. za období končící 31.12.2024 včetně auditorského výroku | 105 |

Kapitola I. - Úvod

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

Na základě Dluhopisového programu z roku 2022 je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč („**Emise dluhopisů**“, „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 24.02.2026.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 03.03.2026, č.j. 2026/026645/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00834/CNB/653, které nabylo právní moci dne 03.03.2026.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 03.03.2027 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

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

Dluhopisový program nezajištěných dluhopisů byl zřízen v roce 2022.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč.

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

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka není možné.

Emitent na žádost vlastníka Dluhopisu vykoupí Dluhopis i přede dnem splatnosti s tím, že o koupi Dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena.

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou.

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

Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 uvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby


1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – e-Finance CZ, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 8388, jejímž jménem jedná předseda správní rady Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance CZ, a.s.



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

3. Údaje od třetích stran

Tento dokument obsahuje informace pocházející od třetích stran. Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

- (a) Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2025, září 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>.
- (b) Zpráva o finanční stabilitě podzim 2025, prosinec 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-podzim-2025-00002/>.
- (c) Služby - 4. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby/sluzby-4-ctvrtleti-2024>.
- (d) Služby - 3. čtvrtletí 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby-3-ctvrtleti-2025>.
- (e) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v listopadu 2025, listopad 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.

Uvedené informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent

však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit.

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

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2023 a účetní závěrka ke dni 31.12.2024 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33

Sídlo: Hrušovany u Brna, Tyršova 252, PSČ 664 62

Výše uvedený auditor nemá žádný významný zájem v Emitentovi, tedy není a v minulosti nebyl u Emitenta zaměstnán, není členem žádného orgánu Emitenta, nevlastní cenné papíry ani obchodní podíly Emitenta.

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance CZ, a.s. za účetní období končící 31.12.2024 a Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti e-Finance, a.s. za období končící 31.12.2024 sestavená podle účetních standardů IFRS jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

Oddíl A. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance CZ, a.s., která byla založena dne 22.04.2020 a ode dne 18.05.2020 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 8388. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitentovi bylo přiděleno LEI: 315700JO04KHUWNQCF70. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti Emitenta jsou především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Telefonní číslo do sídla Emitenta je 515 555 555, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: e-finance.eu/dluhopisy-informace. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

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

Od posledního finančního roku došlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta. Od 31.12.2024 došlo k výraznému navýšení objemu vydaných a nesplacených dluhopisů, přičemž k datu prospektu byly ve všech dluhopisových programech vydány dluhopisy o objemu 885.050.000,- Kč. Celkový objem vydaných a nesplacených dluhopisů ve všech dluhopisových programech činí 1.241.350.000,- Kč (v rámci tohoto dluhopisového programu 344.600.000,- Kč). Struktura splatností a přehled emisí jsou uvedeny v písm. d) této kapitoly.

Výraznou událostí, která měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, je výrazné navýšení objemu vydaných dluhopisů od 31.12.2024. Informace o objemu a splatnosti doposud vydaných dluhopisů Emitenta jsou uvedeny v odst. c) tohoto oddílu.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

b) Aktuální činnosti Emitenta

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

Emitent plní roli financující společnosti v rámci Skupiny. Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Finanční prostředky, které Emitent získal z upsaných dluhopisů, a které doposud nebyly poskytnuty formou zápůjčky

v rámci skupiny, budou k tomuto účelu použity později, neboť některé významné investiční projekty společností v rámci skupiny doposud nebyly dokončeny a budou vyžadovat další financování.

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.

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 29378702, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. 76976, vedenou u Krajského soudu v Brně („**eFi Palace**“), společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 23478861, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. 146129, vedenou u Krajského soudu v Brně („**eFi Palace Resort 2**“), společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Zámek Račice**“), společnosti e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 23323043, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. 145392, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Byty Břeclav**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 038 07 860, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 86878, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Apart Hotel**“) („**Projektové společnosti**“), ale také dalších společností ze skupiny tvořené společností e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení a výstavby objektů Zámek Račice, Horské středisko Lipová, Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace, Bratislavská, Brno, Výstavba bytových domů v Břeclavi a dalších, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů, pořízení obchodních podílů jiných společností a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 500.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 339.670.000,- Kč za úrok 12 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 6.783.174,- Kč s úrokem 7% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 25.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 17.017.500,- Kč s úrokem 12% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 45.093.520,- Kč s úrokem 7% p.a., e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 40 000 000,- Kč, ze kterého čerpala 31.112.000,- Kč s úrokem 7% p.a., Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 100.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.953.000,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 12.630.000,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Reality, s.r.o. na koupi BD Jeseník, s celkovým rámcem 5.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.000.000,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 50.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 42.243.000,- Kč s úrokem 7% p.a., eFi Hotels & Properties, a.s. s celkovým rámcem 2.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 1.496.000,- Kč s úrokem 7% p.a., e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 500.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 368.276.513,- Kč s úrokem 12%, e-Finance Sport Centrum, s.r.o. s celkovým rámcem 1.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 425.000,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Byty Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 200 000,- Kč, ze kterého čerpala 100.000,- Kč s úrokem 12%, eFi Palace Resort 2, s.r.o. s celkovým rámcem 200.000,- Kč, ze kterého čerpala 87.674,- Kč s úrokem 7% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 12.072.000,- Kč s úrokem 7% p.a. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Skupina v současnosti realizuje investiční strategii založenou na paralelní přípravě a výstavbě více projektů; z tohoto důvodu se významná část projektů nachází v rozvojové fázi, zejména ve stadiu přípravy, povolování, realizace nebo před kolaudací. V rámci Skupiny jsou dále připravovány níže uvedené projekty, přičemž Emitent uvádí, že k realizaci žádného z nich není příslušná mateřská ani sesterská společnost Emitenta pevně zavázána. Financování těchto projektů může být zajišťováno rovněž z prostředků získaných z emisí dluhopisů Emitenta.

Vedle dokončených a již provozovaných projektů připravují sesterské společnosti Emitenta následující projekty ve výstavbě nebo přípravě:

A. Nemovitostní projekty

Záměr: Přístavba a nástavba multifunkčního objektu eFi Palace, Bratislavská, Brno.

Popis projektu: Pozemky pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace. Multifunkční areál eFi Palace v Brně, Zábřovice, sestávající z 88 jednotek 1+kk až 4+kk, doplněných o kanceláře, obchodní prostory, restauraci, kongresový sál, wellness & fitness, bazén a sdílenou pracovní zónu pro individuální práci i menší meetingy, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupodlažní nástavbu nad stávajícím objektem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydané v březnu 2018 a stavební povolení z jara 2019. Projekt představuje v současnosti největší investiční záměr skupiny e-Finance v centru Brna. Přístavba bude realizována v proluce řadové zástavby a dispozičně napojena na stávající komplex eFi Palace. Cílem je vytvořit moderní kombinaci dlouhodobých bytových nájmu a administrativních prostor. Přístavba a nástavba poskytne 60 nových jednotek 1+kk až 4+kk o celkové výměře 2332 m², plocha obchodních prostor/kanceláří bude tvořit 1323 m², plocha garáží 1 827,31 m². Celková plocha záměru přístavby a nástavby bude tvořit 7184 m², z čehož užitná plocha tvoří 5798 m².

Fáze realizace: Provádění přístavby již bylo zahájeno. V současnosti bylo požádáno o povolení změny stavby před dokončením, která by měla být povolena do poloviny roku 2026. V roce 2026 je plánováno provedení zemních prací a základové desky. V letech 2026 až 2029 bude prováděna hrubá stavba od 2.PP až do 8.NP stavby. V roce 2030 budou probíhat práce na interiéru stavby s tím, že stavba by měla být dokončena a předána do konce roku 2030.

Po dokončení třetí etapy bude komplex eFi Palace v centru Brna představovat ucelený dlouhodobý rezidenční produkt s celkem 148 byty/ubytovacími jednotkami. Objekt bude mít 10 podlaží (8 nadzemních a 2 podzemní). Plochy po dokončení budou činit: byty a ubytovací jednotky 5 698,38 m², obchodní a kancelářské plochy 1 820,48 m², kongresové sály 210,60 m², restaurace 372,90 m² a wellness & fitness 369,70 m². Dále bude k dispozici 2 716,65 m² společných prostor, 2 927,31 m² ploch parkovacích stání (garáže) a 497,66 m² ostatních nebytových prostor. Celková užitná plocha areálu bude činit 11 897,03 m², celková plocha 14 613,68 m² a souhrnná plocha pozemků 3 721,00 m².

Na pozemcích eFi Palace je také plánováno umístění energetických KVET zdrojů o výkonu 1,2 MWe a bateriového úložiště o kapacitě 4 MW. Dokončení instalace zdrojů je plánováno do konce roku 2029, viz. níže kapitola B. Energetické projekty.

Jedná se o společný projekt se společností eFi Palace Resort 2, s.r.o., v jehož rámci bude nástavba hotelu umístěna na pozemcích společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o., a částečně bude realizována rovněž na střeše stávající stavby hotelu ve vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o. V rámci tohoto projektu vystupují obě společnosti jako stavebníci ve smyslu stavebního zákona.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 925 m².

Vlastník nemovitostí: eFi Palace Resort 2, s.r.o.

pozemek parc. č. 786 o výměře 1536 m²,
pozemek parc. č. 787 o výměře 1260 m².
Vlastník nemovitosti: eFi Palace, s.r.o.

Záměr: **Rekonstrukce Zámku Račice**

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

Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací a školící zařízení s wellness provozem, restaurací a prohlídkovými okruhy, výstavními prostory. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 12 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí (15 jednotek), které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolenou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky a stodoly na objekt Podzámčí, kde bylo v roce 2023 dokončeno 11 ubytovacích jednotek, wellness, restaurace a venkovní bazén. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožnila realizovat celou rekonstrukci.

Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm a zámeckými objekty:

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájenka/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

Fáze realizace:

A. Přestavba hlavní budovy Zámku

V 1. PP probíhá budování wellness zóny, včetně výstavby vnitřního bazénu; současně se zde realizují vinné sklepy, výstavní/prohlídkové okruhy a technické zázemí.

V 1. NP pokračují rekonstrukční práce na nové restauraci, včetně kuchyně a skladových prostor, a dále na navazujících částech wellness, šatnách a technickém zázemí.

Ve 2. NP probíhá rekonstrukce Rytířského sálu, malého konferenčního sálu a historických výstavních prostor (Piano Nobile), včetně prostor pro catering; současně se realizuje zázemí wellness (šatny).

Ve 3. NP probíhá výstavba ubytovacích apartmánů, čtyř učeben s plánovaným využitím pro školské vzdělávání, firemní a jazykové kurzy a další vzdělávací aktivity, společného sociálního zázemí.

Již byly provedeny zejména zemní práce (včetně terénních úprav a výkopů), dokončeny fasádní práce, provedeny vodoinstalační práce včetně přípravy stoupaček a realizovány opravy komínů. Dále bylo provedeno zajištění/úpravy stropních konstrukcí nad 2. NP, včetně nové statiky stropů ve dvou křídlech zámku, a provedeny kročejové a tepelné izolace. Byly zahájeny rekonstrukční práce na balustrádách, přičemž stavební úpravy tří balkonů a navazujících balustrád byly již dokončeny. V současnosti se dokončuje rekonstrukce celého 3.NP.

B. Předzámčí

V roce 2024 byla dokončena rekonstrukce a modernizace objektu Předzámčí. Od roku 2020 se Předzámčí začalo postupně rekonstruovat až do dnešní podoby. V červnu 2024 byla dokončena modernizace a rekonstrukce celého objektu k ubytování v 1.NP a 2.NP. Celý objekt je ve zkušebním provozu. Hosté zde naleznou celkem 15 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím. Apartmány jsou vhodné i k dlouhodobému ubytování.

Ve zkušebním provozu je též restaurace, vč. baru, kuchyně a konferenční sál „Konírna“ k pořádání oslav, firemních akcí, konferencí a různých druhů workshopů.

C. Přestavba Podzámčí

V roce 2024 byla dokončena rekonstrukce a modernizace objektu Podzámčí. V roce 2023 byla započata rozsáhlá modernizace a rekonstrukce objektů bývalé Stodoly a Hájenky. Vytvořil se tak v zámeckém areálu samostatný objekt Podzámčí (zámku Račice), který byl dokončen a zkolaudován v roce 2024. Objekt je ve zkušebním provozu.

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní rekreaci.

Spuštění všech tří etap A, B, C do plného provozu je naplánováno na druhé pololetí roku 2026.

D. Plánovaná přestavba Zvonice

Objekt byl nově pořízen v 06/2022 do vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Objekt je ve stavu před modernizací a rekonstrukcí.

Nově bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonicí a druhým nádvořím.

Na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc. č. st. 290 (výměra 544 m²), parc. č. 64/2 (výměra 3 829 m²) a pozemku parc. č. 64/3 (výměra 4 416 m²) v k.ú. Račice bude výhledově do 3-5 let vybudováno podzemní parkovací stání v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu) a na něm v 1.NP bude umístěn Panský dvůr (nové rekreační byty, apartmány), a za tímto Panským dvorem bude nově umístěn energetický projekt KVET zdrojů o výkonu 1,2 MWe a bateriového úložiště o kapacitě 8 MW, viz. níže kapitola B. Energetické projekty.

Výstavba energetického projektu již byla zahájena a jeho předpokládané dokončení je do konce roku 2029.

Výstavba podzemních parkovacích stání a Panského dvora bude zahájena až po dokončení hlavních etap A až D, přičemž jejich dokončení je plánováno do konce roku 2026. Následně bude zpracována podrobná dokumentace projektu. Předběžně se předpokládá dokončení do konce roku 2030.

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

Záměr: **Výstavba bytových domů v Břeclavi.**

Popis projektu: Jedná se o developerský projekt 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. Užité plocha samotných bytů je 1642 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.

Fáze realizace: V současnosti je vydáno pravomocné společné rozhodnutí o povolení stavby. K datu prospektu probíhá zpracování dokumentace pro provádění stavby a zahájení výstavby se plánuje na rok 2026.

Na pozemcích projektu je také plánováno umístění energetických KVET zdrojů o výkonu 1,2 MWe. Dokončení instalace zdrojů je plánováno do konce roku 2029, viz. níže kapitola B. Energetické projekty.

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

Přehled nemovitostí:

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

pozemek parc. č. 2181/7 o výměře 330 m².

Vlastník nemovitostí: e-Finance Byty Břeclav, s.r.o.

Záměr: Horské středisko Lipová

Fáze realizace: Projekt je rozdělen do tří etap. První etapa byla dokončena a zkolaudována v roce 2018 (včetně zápisu dokončené stavby do katastru nemovitostí) a zahrnuje 15 ubytovacích jednotek, tj. 14 jednotek o dispozici 2+kk a 1 jednotku o dispozici 1+kk. Jednotky jsou aktuálně nabízeny k prodeji. Jednotky, které nejsou prodány, jsou využívány k pronájmu, a to jak pro krátkodobé pobyty, tak pro dlouhodobější nájmy. Druhá etapa představuje výstavbu dalšího ubytovacího objektu, pro který je vydáno příslušné povolení. Zahájení výstavby je plánováno v roce 2026 s předpokládaným dokončením v roce 2028. Třetí etapa, která je již povolena, zahrnuje realizaci wellness centra. Současně probíhá příprava změny záměru třetí etapy spočívající v úpravách směřujících k vytvoření apartmánů a wellness centra.

Umístění: Obec Lipová-lázně, katastrální území Horní Lipová

Přehled nemovitostí na LV č. 796:

pozemek parc. č. st. 500, o výměře 342 m², součástí je stavba č.p. 295, podíl 6055/7949

pozemek parc. č. 845/73, o výměře 194 m², podíl 5514/7949

Přehled nemovitostí na LV č. 621:

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

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

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

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

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

pozemek parc.č. 845/48, ostatní plocha, o výměře 53 m²,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemek parc.č. 2190, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2191, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2192, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2193, ostatní plocha, o výměře 44 m²,
pozemek parc.č. 2194, ostatní plocha, o výměře 83 m².
Vlastník nemovitostí: e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu v Jihlavě.

Fáze realizace: Bylo vydáno společné povolení nástavby objektu, která bude obsahovat 11 bytových jednotek. Toto rozhodnutí je v době vydání prospektu předmětem odvolacího řízení. Rozhodnutí bylo napadeno účastníkem řízení statutárním městem Jihlavou, který napadl závazné stanovisko Odboru územního plánování Magistrátu města Jihlava. V rámci odvolacího řízení bylo Úřadem kraje Vysočina toto napadené stanovisko potvrzeno a k datu prospektu běží lhůta pro seznámení s podklady rozhodnutí. Je tedy pravděpodobné, že rozhodnutí o vydání společného povolení nástavby objektu bude potvrzeno odvolacím orgánem. V rámci 1.NP bude realizováno vnitřní parkoviště, a to v prostorech bývalého fitness centra. Stavební povolení pro tento stavební záměr je již vydáno a nabylo právní moci. Přestavba již byla zahájena.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Jihlava a.s.

Záměr: Rekonstrukce bytového domu Jeseník

Fáze realizace: V současnosti probíhá projektová příprava na rekonstrukci bytového domu, který společnost nabyla do vlastnictví v roce 2024.

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 nebo nabídnuty k prodeji.

Umístění: Jeseník, katastrální území Jeseník LV č. 3056

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. 1052 o výměře 589 m²,

pozemek parc. č. 1053 o výměře 473 m², součástí je stavba bytového domu č.p. 670.

Vlastník nemovitostí: e-Finance Reality, s.r.o.

Záměr: Výstavba 3 RD Omice

Fáze realizace: Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je vlastníkem stavebních pozemků v obci Omice, na kterých se nachází stavba RD, u které bylo povoleno její odstranění. Na vzniklé stavební parcele je připravován projekt výstavby 3 RD. Pro tento stavební záměr již bylo vydáno nepravomocné povolení záměru.

Umístění: Omice, katastrální území Omice, LV č. 323

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. 272 o výměře 362 m², součástí je stavba RD č.p. 46

pozemek parc. č. 273/2 o výměře 271 m²,

pozemek parc. č. 1601/9 o výměře 32 m².

Vlastník nemovitostí: e-Finance Reality, s.r.o.

Záměr: **EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu**

Fáze realizace: 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 nové čističky odpadních vod.

Na pozemcích projektu je také plánováno umístění energetických KVET zdrojů o výkonu 1,2 MWe. Dokončení instalace zdrojů je plánováno do konce roku 2029, viz. níže kapitola B. Energetické projekty.

Umístění: Hodonín, katastrální území Hodonín z Kunštátu

Přehled nemovitostí:

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. st. 11/2 o výměře 1011 m², součástí pozemku je stavba č.p. 17

pozemek parc. č. st. 132 o výměře 404 m², součástí pozemku je stavba č.p. 66

pozemek parc. č. 29 o výměře 698 m²,

pozemek parc. č. 30/1 o výměře 1994 m²,

pozemek parc. č. 30/3 o výměře 3817 m²,

pozemek parc. č. 32/1 o výměře 173 m²,

pozemek parc. č. 32/2 o výměře 57 m²,

pozemek parc. č. 32/3 o výměře 59 m²,

pozemek parc. č. 33 o výměře 1536 m²,

pozemek parc. č. 34 o výměře 788 m²,

pozemek parc. č. 35/1 o výměře 529 m²,

pozemek parc. č. 35/2 o výměře 613 m²,

pozemek parc. č. 35/4 o výměře 372 m²,

pozemek parc. č. 35/7 o výměře 46 m²,

pozemek parc. č. 36/1 o výměře 3284 m²,

pozemek parc. č. 36/4 o výměře 6974 m²,

pozemek parc. č. 36/5 o výměře 1712 m²,

pozemek parc. č. 460/2 o výměře 1206 m²,

pozemek parc. č. 460/3 o výměře 153 m²,

pozemek parc. č. 461/8 o výměře 243 m²,

pozemek parc. č. 461/12 o výměře 295 m²,

pozemek parc. č. 466/2 o výměře 68 m²,

pozemek parc. č. 467/1 o výměře 3993 m²,

pozemek parc. č. 467/2 o výměře 4903 m²,

pozemek parc. č. 483/1 o výměře 129 m²,

pozemek parc. č. 498/3 o výměře 320 m²,

pozemek parc. č. 498/5 o výměře 273 m²,

pozemek parc. č. 503 o výměře 183 m²,

pozemek parc. č. 512/2 o výměře 59 m²,

pozemek parc. č. 512/3 o výměře 20 m²,

pozemek parc. č. 541 o výměře 5 m².

Vlastník nemovitostí: eFi Sport Centrum, s.r.o.

B. Energetické projekty

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. ze skupiny Emitenta připravuje na pozemcích sesterských společností realizaci zdrojů vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla (KVET). Po přípravě projektu v roce 2024 byly v roce 2025 úspěšně vysoutěženy čtyři aukce Ministerstva průmyslu a obchodu na podporu KVET formou zeleného bonusu (aukční podpora) pro lokality Račice, Zábrdovice (Brno), Hodonín u Kunštátu a Charvátská Nová Ves (Břeclav). Každá výrobní je projektována s plánovaným instalovaným elektrickým výkonem 1,2 MW; vysoutěžené referenční aukční ceny (RAC_0) činí 3 449 Kč/MWh (Račice), 3 799 Kč/MWh (Zábrdovice) a 3 999 Kč/MWh (Hodonín u Kunštátu a Břeclav). Podpora se vztahuje pouze na omezený rozsah výroby odpovídající maximálně 3 300 provozním hodinám ročně (roční „pásmo podpory“). Skutečná výše vyplaceného aukčního bonusu je každoročně stanovována dle příslušného vzorce, který vychází z upravené referenční aukční ceny a zohledňuje tržní cenu elektřiny (včetně souvisejících koeficientů) a dále parametry paliva a ETS/CO₂; podrobný mechanismus úprav je uveden v přílohách příslušných rozhodnutí MPO.

Tabulkový přehled významných energetických projektů:

| Lokalita | Rozhodnutí MPO (č.j.; datum) | Podpora / typ výroby | Instalovaný el. výkon (MW) | RAC_0 (Kč/MWh) | Lhůta uvedení do provozu | Umístění (k.ú.) |
|--------------------|------------------------------|--|----------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Zábrdovice (Brno) | 41874/2025; 23. 4. 2025 | Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla) | 1,200 | 3 799 | 12/2029 | k.ú. Zábrdovice (610704) |
| Račice | 41880/2025; 23. 4. 2025 | Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla) | 1,200 | 3 449 | 12/2029 | k.ú. Račice (737372) |
| Hodonín u Kunštátu | 103542/2025; 29.9.2025 | Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla) | 1,200 | 3 999 | 12/2030 | k.ú. Hodonín u Kunštátu (640409) |
| Břeclav | 103545/2025; 29.9.2025 | Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla) | 1,200 | 3 999 | 12/2030 | k.ú. Charvátská Nová Ves (650684) |

Financování stavební činnosti Skupiny je zajišťováno kombinací zdrojů, zejména dluhopisovým financováním, bankovními úvěry a vlastními zdroji pocházejícími primárně z plánovaného prodeje bytových jednotek a ateliérů v dokončených projektech a z prodeje akcií sesterské společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., případně podílů v jiných sesterských společnostech; podíl jednotlivých zdrojů se může lišit dle typu projektu a tržních podmínek. Skupina se nachází v rozvojové fázi, kdy paralelně připravuje a realizuje více investičních záměrů a průběžně optimalizuje strukturu kapitálu s ohledem na harmonogram výstavby, očekávané příjmy z prodejů a vývoj financujících podmínek na trhu. V návaznosti na uvedené probíhají také jednání týkající se bankovního financování projektů přístavby eFi Palace a výstavby bytových domů v Břeclavi.

c) Skupina Emitenta

Ovládající osobou Emitenta je společnost e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, která je jediným akcionářem a 100 % vlastníkem Emitenta.

Organizační struktura Skupiny je dále detailně popsána v Oddílu E tohoto základního prospektu.

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

Emitent doposud emitoval v rámci všech dluhopisových programů tyto Emise dluhopisů (Emise vydané v rámci tohoto dluhopisového programu jsou v tabulce zvýrazněny tučným písmem, přičemž se jedná o nezajištěné dluhopisy. V ostatních případech se jedná o dluhopisy zajištěné zástavním právem. K 31.01.2026 byly upsány dluhopisy zajištěné zástavním právem k nemovitostem o objemu 913.750.000,- Kč, z nichž doposud nebyly splaceny dluhopisy o objemu 319.300.000,- Kč. Hodnota zajištění dle znaleckého posudku činila ke dni 30.06.2025 částku 432.840.000,- Kč, přičemž majetkem, který tvoří zajištění, je celý zámecký areál s hlavní budovou zámku, předzámčím, hájenkou a všemi k tomu náležícími pozemky, které jsou součástí areálu v Račicích. Dále byly k 31.01.2026 upsány dluhopisy zajištěné zástavním právem k akciím společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., a to v objemu 586.200.000 Kč,-, z nichž doposud nebyly splaceny dluhopisy o objemu 498.300.000,- Kč):

| Název konečných podmínek | ISIN | Předpokládaná jmenovitá hodnota | Upsáno* | Úroková sazba | Datum Emise | Splatnost |
|-------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|-------------|-----------|
| e-Finance CZ 58 | CZ0003569352 | 25.000.000,- Kč | 1.350.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.3.2025 | 1.7.2026 |
| e-Finance CZ 59 | CZ0003569782 | 40.000.000,- Kč | 32.100.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.4.2025 | 1.8.2026 |
| e-Finance CZ 60 | CZ0003570558 | 40.000.000,- Kč | 27.700.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.5.2025 | 1.9.2026 |
| e-Finance CZ 61 | CZ0003571580 | 45.000.000,- Kč | 32.850.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.6.2025 | 1.10.2026 |
| e-Finance CZ 62 | CZ0003572752 | 20.000.000,- Kč | 15.350.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.7.2025 | 1.7.2027 |
| e-Finance CZ 63 | CZ0003572760 | 20.000.000,- Kč | 13.550.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.7.2025 | 1.8.2028 |
| e-Finance CZ 64 | CZ0003573735 | 25.000.000,- Kč | 9.250.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2025 | 1.8.2027 |
| e-Finance CZ 65 | CZ0003573750 | 25.000.000,- Kč | 18.400.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2025 | 1.9.2028 |
| e-Finance CZ 66 | CZ0003574519 | 30.000.000,- Kč | 15.550.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2025 | 1.9.2027 |
| e-Finance CZ 67 | CZ0003574527 | 30.000.000,- Kč | 24.750.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2025 | 1.10.2028 |
| e-Finance CZ 68 | CZ0003575599 | 30.000.000,- Kč | 20.300.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2025 | 1.10.2027 |
| e-Finance CZ 69 | CZ0003575607 | 30.000.000,- Kč | 19.100.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2025 | 1.11.2028 |
| e-Finance CZ 70 | CZ0003576340 | 30.000.000,- Kč | 21.700.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2025 | 1.11.2027 |
| e-Finance CZ 71 | CZ0003576357 | 30.000.000,- Kč | 18.100.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2025 | 1.12.2028 |
| e-Finance CZ 72 | CZ0003577249 | 30.000.000,- Kč | 28.300.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2025 | 1.12.2027 |
| e-Finance CZ 73 | CZ0003577256 | 30.000.000,- Kč | 20.950.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2025 | 1.2.2029 |
| e-Finance CZ 74 | CZ0003578460 | 40.000.000,- Kč | 34.050.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2026 | 1.2.2028 |
| e-Finance CZ 75 | CZ0003578478 | 50.000.000,- Kč | 28.350.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2026 | 1.3.2029 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 1 | CZ0003561912 | 15.000.000,- Kč | 6.050.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.7.2024 | 1.7.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 2 | CZ0003561920 | 15.000.000,- Kč | 1.050.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.7.2024 | 1.8.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 7 | CZ0003562696 | 15.000.000,- Kč | 2.750.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2024 | 1.8.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 8 | CZ0003562753 | 15.000.000,- Kč | 14.350.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2024 | 1.9.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 9 | CZ0003563686 | 15.000.000,- Kč | 3.350.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2024 | 1.9.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 10 | CZ0003563678 | 15.000.000,- Kč | 14.700.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2024 | 1.10.2027 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------|------------|
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 12 | CZ0003564619 | 15.000.000,- Kč | 5.600.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2024 | 1.10.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 13 | CZ0003564643 | 25.000.000,- Kč | 17.750.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2024 | 1.11.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 15 | CZ0003565384 | 10.000.000,- Kč | 4.950.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2024 | 1.11.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 16 | CZ0003565418 | 20.000.000,- Kč | 11.750.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2024 | 1.12.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 17 | CZ0003566200 | 40.000.000,- Kč | 38.600.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.12.2024 | 1.4.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 18 | CZ0003566218 | 15.000.000,- Kč | 11.100.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2024 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 19 | CZ0003566226 | 25.000.000,- Kč | 24.650.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2024 | 1.2.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 20 | CZ0003567570 | 45.000.000,- Kč | 40.450.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.2.2025 | 1.5.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 21 | CZ0003567554 | 20.000.000,- Kč | 6.200.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2025 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 22 | CZ0003567562 | 30.000.000,- Kč | 29.100.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2025 | 1.3.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 23 | CZ0003568693 | 50.000.000,- Kč | 48.650.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.3.2025 | 01.06.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 24 | CZ0003568701 | 20.000.000,- Kč | 3.450.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.3.2025 | 01.03.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 25 | CZ0003568719 | 30.000.000,- Kč | 29.350.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.3.2025 | 01.04.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 26 | CZ0003569345 | 30.000.000,- Kč | 29.350.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.3.2025 | 01.07.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 27 | CZ0003569790 | 20.000.000,- Kč | 12.000.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.4.2025 | 01.04.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 28 | CZ0003569774 | 30.000.000,- Kč | 15.900.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.4.2025 | 01.05.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 29 | CZ0003570582 | 20.000.000,- Kč | 650.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 01.05.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 30 | CZ0003570574 | 30.000.000,- Kč | 1.900.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 01.06.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 31 | CZ0003571259 | 25.000.000,- Kč | 5.950.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 01.05.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 32 | CZ0003571267 | 35.000.000,- Kč | 21.650.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 01.06.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 33 | CZ0003571606 | 25.000.000,- Kč | 11.800.000,- Kč | 8 %, 7 % p.a. | 1.6.2025 | 01.06.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 34 | CZ0003571614 | 35.000.000,- Kč | 18.250.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.6.2025 | 01.07.2028 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 35 | CZ0003572778 | 20.000.000,- Kč | 7.100.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.7.2025 | 01.08.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 36 | CZ0003573743 | 20.000.000,- Kč | 6.050.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2025 | 01.09.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 37 | CZ0003574469 | 20.000.000,- Kč | 4.400.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2025 | 01.10.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 38 | CZ0003575581 | 20.000.000,- Kč | 2.350.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2025 | 01.11.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 39 | CZ0003576332 | 20.000.000,- Kč | 4.400.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2025 | 01.12.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 40 | CZ0003577264 | 20.000.000,- Kč | 8.100.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2025 | 01.02.2029 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 41 | CZ0003578395 | 20.000.000,- Kč | 16.750.000,- Kč | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2026 | 01.03.2029 |
| e-Finance CZ SE 15 | CZ0003546343 | 12.000.000,- Kč | 3.450.000,- Kč | 8 % p.a. | 1.3.2023 | 1.3.2026 |
| e-Finance CZ SE 16 | CZ0003547101 | 12.000.000,- Kč | 10.100.000,- Kč | 10, 8, 6 % p.a. | 1.2.2023 | 1.3.2026 |
| e-Finance CZ SE 17 | CZ0003547119 | 12.000.000,- Kč | 6.250.000,- Kč | 10, 8, 6 % p.a. | 1.3.2023 | 1.4.2026 |
| e-Finance CZ SE 18 | CZ0003548224 | 12.000.000,- Kč | 0,- Kč | 10, 8, 6 % p.a. | 1.4.2023 | 1.5.2026 |
| e-Finance CZ SE 19 | CZ0003548976 | 12.000.000,- Kč | 3.800.000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.5.2023 | 1.6.2026 |
| e-Finance CZ SE 20 | CZ0003549305 | 12.000.000,- Kč | 6.150.000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.6.2023 | 1.7.2026 |
| e-Finance CZ SE 21 | CZ0003550683 | 12.000.000,- Kč | 7.500.000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.7.2023 | 1.8.2026 |
| e-Finance CZ SE 22 | CZ0003551590 | 12.000.000,- Kč | 4.850.000,- Kč | 10%, 8%, 6% p.a. | 1.8.2023 | 1.9.2026 |
| e-Finance CZ SE 25 | CZ0003552309 | 12.000.000,- Kč | 9.150.000,- Kč | 10, 8, 6 % p.a. | 1.9.2023 | 1.10.2026 |
| e-Finance CZ SE 29 | CZ0003553224 | 4.000.000,- Kč | 3.950.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.10.2023 | 1.11.2026 |
| e-Finance CZ SE 32 | CZ0003554180 | 6.000.000,- Kč | 5.450.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.11.2023 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ SE 33 | CZ0003554727 | 8.000.000,- Kč | 6.050.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.11.2023 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ SE 36 | CZ0003554792 | 12.000.000,- Kč | 5.350.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.12.2023 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ SE 39 | CZ0003556169 | 14.000.000,- Kč | 11.950.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.2.2024 | 1.3.2027 |
| e-Finance CZ SE 40 | CZ0003557878 | 16.000.000,- Kč | 4.500.000,- Kč | 8, 7 % p.a. | 1.3.2024 | 1.3.2026 |

| | | | | | | |
|------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|------------|-----------|
| e-Finance CZ SE 41 | CZ0003557886 | 16.000.000,- Kč | 6.400.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.3.2024 | 1.4.2027 |
| e-Finance CZ SE 42 | CZ0003558835 | 18.000.000,- Kč | 6.500.000,- Kč | 8, 7 % p.a. | 1.4.2024 | 1.4.2026 |
| e-Finance CZ SE 43 | CZ0003558843 | 18.000.000,- Kč | 2.900.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.4.2024 | 1.5.2027 |
| e-Finance CZ SE 44 | CZ0003559932 | 14.000.000,- Kč | 2.700.000,- Kč | 8, 7 % p.a. | 1.5.2024 | 1.5.2026 |
| e-Finance CZ SE 45 | CZ0003559965 | 14.000.000,- Kč | 3.500.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.5.2024 | 1.6.2027 |
| e-Finance CZ SE 46 | CZ0003560831 | 14.000.000,- Kč | 3.300.000,- Kč | 8, 7 % p.a. | 1.6.2024 | 1.6.2026 |
| e-Finance CZ SE 47 | CZ0003560849 | 14.000.000,- Kč | 4.350.000,- Kč | 9, 8, 5 % p.a. | 1.6.2024 | 1.7.2027 |
| e-Finance CZ SE 48 | CZ0003572745 | 35.000.000,- Kč | 16.200.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.7.2025 | 1.11.2026 |
| e-Finance CZ SE 49 | CZ0003573727 | 35.000.000,- Kč | 27.150.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.8.2025 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ SE 50 | CZ0003574485 | 40.000.000,- Kč | 28.800.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.9.2025 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ SE 51 | CZ0003575573 | 50.000.000,- Kč | 29.300.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.10.2025 | 1.3.2027 |
| e-Finance CZ SE 52 | CZ0003576316 | 50.000.000,- Kč | 21.350.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.11.2025 | 1.4.2027 |
| e-Finance CZ SE 53 | CZ0003577330 | 45.000.000,- Kč | 26.950.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.12.2025 | 1.5.2027 |
| e-Finance CZ SE 54 | CZ0003578452 | 50.000.000,- Kč | 28.950.000,- Kč | 7 % p.a. | 1.2.2026 | 1.6.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 1 | CZ0003539538 | 6.000.000,- Kč | 4.200.000,- Kč | pohyblivá | 1.5.2022 | 1.5.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 2 | CZ0003539728 | 12.000.000,- Kč | 5.450.000,- Kč | pohyblivá | 1.6.2022 | 1.6.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 3 | CZ0003540577 | 12.000.000,- Kč | 2.750.000,- Kč | pohyblivá | 1.7.2022 | 1.7.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 4 | CZ0003541021 | 12.000.000,- Kč | 3.500.000,- Kč | pohyblivá | 1.8.2022 | 1.8.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 5 | CZ0003542748 | 12.000.000,- Kč | 3.700.000,- Kč | pohyblivá | 1.9.2022 | 1.9.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 6 | CZ0003543241 | 12.000.000,- Kč | 800.000,- Kč | pohyblivá | 01.10.2022 | 1.10.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 7 | CZ0003543969 | 12.000.000,- Kč | 2.250.000,- Kč | pohyblivá | 01.11.2022 | 1.11.2026 |
| e-Finance CZ Protiinflační 8 | CZ0003544827 | 12.000.000,- Kč | 5.700.000,- Kč | pohyblivá | 1.12.2022 | 1.12.2026 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| e-Finance CZ Protiinflační 9 | CZ0003546350 | 12.000.000,- Kč | 3.100.000,- Kč | pohyblivá | 1.2.2023 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 10 | CZ0003547127 | 12.000.000,- Kč | 500.000,- Kč | pohyblivá | 1.3.2023 | 1.3.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 11 | CZ0003548232 | 12.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.4.2023 | 1.4.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 12 | CZ0003548984 | 12.000.000,- Kč | 1.600.000,- Kč | pohyblivá | 1.5.2023 | 1.5.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 13 | CZ0003549313 | 12.000.000,- Kč | 1.350.000,- Kč | pohyblivá | 1.6.2023 | 1.6.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 14 | CZ0003550642 | 12.000.000,- Kč | 450.000,- Kč | pohyblivá | 1.7.2023 | 1.7.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 15 | CZ0003551566 | 12.000.000,- Kč | 550.000,- Kč | pohyblivá | 1.8.2023 | 1.8.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 16 | CZ0003552317 | 12.000.000,- Kč | 900.000,- Kč | pohyblivá | 1.9.2023 | 1.9.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 17 | CZ0003553216 | 4.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.10.2023 | 1.10.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 18 | CZ0003554198 | 4.000.000,- Kč | 150.000,- Kč | pohyblivá | 1.11.2023 | 1.11.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 19 | CZ0003554800 | 4.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.12.2023 | 1.12.2027 |
| e-Finance CZ Protiinflační 20 | CZ0003556144 | 4.000.000,- Kč | 50.000,- Kč | pohyblivá | 1.2.2024 | 1.2.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 21 | CZ0003557894 | 4.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.3.2024 | 1.3.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 22 | CZ0003558876 | 2.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.4.2024 | 1.4.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 23 | CZ0003559973 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.5.2024 | 1.5.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 24 | CZ0003560856 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.6.2024 | 1.6.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 25 | CZ0003561888 | 2.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.7.2024 | 1.7.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 26 | CZ0003562654 | 2.000.000,- Kč | 50.000,- Kč | pohyblivá | 1.8.2024 | 1.8.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 27 | CZ0003563611 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.9.2024 | 1.9.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 28 | CZ0003564601 | 2.000.000,- Kč | 50.000,- Kč | pohyblivá | 1.10.2024 | 1.10.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 29 | CZ0003565343 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.11.2024 | 1.11.2028 |
| e-Finance CZ Protiinflační 30 | CZ0003566192 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.12.2024 | 1.12.2028 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| e-Finance CZ Protiinflační 31 | CZ0003567521 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.2.2025 | 1.2.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 32 | CZ0003568685 | 2.000.000,- Kč | 100.000,- Kč | pohyblivá | 1.3.2025 | 1.3.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 33 | CZ0003569766 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.4.2025 | 1.4.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 34 | CZ0003570665 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.5.2025 | 1.5.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 35 | CZ0003571598 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.6.2025 | 1.6.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 36 | CZ0003572729 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.7.2025 | 1.7.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 37 | CZ0003573719 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.8.2025 | 1.8.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 38 | CZ0003574493 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.9.2025 | 1.9.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 39 | CZ0003575565 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.10.2025 | 1.10.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 40 | CZ0003576324 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.11.2025 | 1.11.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 41 | CZ0003577322 | 2.000.000,- Kč | 0,- Kč | pohyblivá | 1.12.2025 | 1.12.2029 |
| e-Finance CZ Protiinflační 42 | CZ0003578445 | 2.000.000,- Kč | 250.000,- Kč | pohyblivá | 1.2.2025 | 1.2.2030 |

* k datu vyhotovení Základního prospektu. Součet hodnoty upsaných dluhopisů jednotlivých emisí a celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů se může mírně lišit, a to z důvodu realizovaných předčasných odkupů.

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2024), byly do data prospektu upsány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 885.050.000,- Kč. Celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 1.241.350.000,- Kč. V rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta činí hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů částku 344.600.000,- Kč.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím. Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů nebo z prodeje vlastního majetku. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi. Zápůjčky společností v rámci skupiny, které jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu A čl. 1 písm. b) prospektu.

Oddíl B. Přehled podnikání

Hlavní činností Emitenta je:

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

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování ovládající osobě nebo společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta činí k datu prospektu 1.241.350.000,- Kč, jejichž podrobný přehled je uveden kap. IV, Oddílu A odst. 1 prospektu. Ze získaných finančních prostředků byly poskytnuty zápůjčky společností v rámci skupiny, které jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu A odst. 2 prospektu.

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

1. Hlavní trhy

Hrubý domácí produkt (HDP) ve 2. čtvrtletí 2025 rostl mezičtvrtletně o 0,5 %. K růstu přispělo oživení domácí spotřeby a vývoj zásob. Jen mírně mezičtvrtletně rostly investice. Bilance zahraničního obchodu působila na růst HDP negativně. Meziroční přírůstek HDP posílil ve 2. kvartálu na 2,6 %. Rostla domácí spotřeba a pozitivně působila změna zásob. Meziroční růst ekonomiky ale stále brzdila investiční aktivita a bilance zahraničního obchodu. Hrubý domácí produkt v EU ve 2. čtvrtletí mezičtvrtletně vzrostl o 0,2 % a meziročně o 1,6 %. Ke zpomalení mezičtvrtletního růstu HDP v EU přispěl zejména vývoj v německé ekonomice.¹

Ubytovací, kongresové služby a pohostinství

Celoroční tržby za rok 2024 ve srovnání s rokem 2023 vzrostly o 2,2 %. Tento růst se však netýkal segmentu ubytování, stravování a pohostinství, kde došlo k poklesu tržeb o 0,1 %. Tržby v ubytování se snížily o 1,7 % a ve stravování a pohostinství naopak vzrostly o 0,5 %.²

V ubytování, stravování a pohostinství se po mírném poklesu poptávky ve druhé polovině roku 2024 tržby v 1. pololetí 2025 opět meziročně mírně zvýšily o 1,2 %. Na tomto oživení se podílel pouze segment stravování a pohostinství, jemuž pomohly rostoucí příjmy domácností. Naopak u subjektů, jejichž převažující ekonomická činnost spočívá v ubytování, tržby nepatrně klesly o 0,4 % a trend slabší poptávky zde přetrvával již čtvrté pololetí v řadě. To může souviset i s rychlým růstem cen těchto služeb.³

Ve 3. čtvrtletí 2025 se tržby v ubytování, stravování a pohostinství zvýšily o 2,2 %. Více vzrostly tržby ve stravování a pohostinství (o 2,4 %) než v ubytování (o 1,5 %).⁴

Realitní trh

Meziroční růst cen obytných nemovitostí v první polovině roku 2025 dále zrychlil k hodnotám nad 10 %. Tento vývoj byl tažen především segmentem bytů, zatímco cenový růst u rodinných domů a stavebních pozemků byl i vzhledem k dřívější relativně silné dynamice umírněnější. Za rychlým růstem cen stála silná dynamika nominálních příjmů i pokles hypotečních sazeb, jejichž vliv však postupně slábne. Vliv úvěrových podmínek odrážejících vývoj průměrných hodnot úvěrových ukazatelů byl zhruba neutrální. Podle aktuální projekce ČNB budou ceny

¹ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2025, září 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>.

² Služby - 4. čtvrtletí 2024. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/služby-4-ctvrtleti-2024>.

³ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2025, září 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>.

⁴ Služby - 3. čtvrtletí 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/služby-3-ctvrtleti-2025>.

obytných nemovitostí i v budoucích čtvrtletích vykazovat poměrně silnou, nicméně pozvolně slábnoucí dynamiku. Rizika aktuální projekce zůstávají vychýlená směrem k rychlejšímu růstu v důsledku nárůstu investičního optimismu i potenciálně vyšší než očekávané dynamiky příjmů domácností. K cenovému růstu by mohla přispívat i případná podpůrná bytová politika nové vlády, pokud bude stimulovat stranu poptávky.

Cenový vývoj doprovázela rostoucí transakční aktivita odrážející zejména rostoucí počet dlouhodobě financovaných nákupů. Celkový počet převodů bytových jednotek se tak nacházel jen mírně pod svými maximy z období pandemie.

Přes postupný růst tržních transakcí zůstává jejich podíl na celkové velikosti bytového fondu poměrně nízký. Převážná část bytového fondu zůstává v dlouhodobém držení domácností (včetně převodů na potomky) a netvoří efektivní nabídku. Roční míra obratovosti bytového fondu se pohybuje zhruba kolem 2 %, přičemž z regionálního pohledu mají silný vliv tržní transakce v Praze, Brně a jejich okolí. Dlouhodobý motiv držby bydlení potvrzuje rovněž velmi nízký výskyt vícečetných tržních převodů u bytových jednotek, což souvisí do jisté míry i s nízkou mobilitou obyvatelstva.⁵

Meziroční růst nabídkových cen bytů v Česku ve 2. čtvrtletí 2025 dále posílil na 17,0 %. Byl za tím zejména vývoj cen bytů mimo Prahu (prudké zrychlení na 17,9 %), nabídkové ceny bytů v Praze byly meziročně vyšší o 16,2 %. Mezičtvrtletně se nabídkové ceny bytů v Česku celkem zvýšily o 3,5 %, mimo Prahu došlo ke zrychlení tempa na 5,8 % a v Praze naopak ke zvolnění na 1,5 %. Realizované ceny starších bytů se vyvíjely podobně. Zatímco v Praze došlo ke zvolnění meziročního přírůstku na 13,6 %, mimo Prahu tempo posílilo na 17,0 %. To mělo za následek také zrychlení růstu realizovaných cen starších bytů v Česku na 16,3 %. Mezičtvrtletně se realizované ceny starších bytů v Česku zvýšily o 3,7 %, z toho mimo Prahu se přírůstek udržel na 4,2 % a v Praze došlo ke zmírnění nárůstu na 2,2 %. Realizované ceny nových bytů v Praze se ve 2. čtvrtletí zvýšily mezičtvrtletně o 6,7 % (nejvyšší zaznamenaný přírůstek) a meziročně o 15,6 %.⁶

Stavebnictví

Situace ve stavebnictví se postupně zlepšovala, zřetelné náznaky pozitivního obratu byly patrné již ve druhé polovině roku 2024. Stavební produkce se na počátku letošního roku mezikvartálně zvýšila již potřetí za sebou a tento růst zrychloval (až na 3,9 %). Toto výrazné oživení bylo podporováno všemi segmenty odvětví (nejvíce výstavbou budov). Ve 2. čtvrtletí narazil růst stavebnictví na určité limity a růst jeho produkce zvolnil (+0,9 %). Rozvoji odvětví pomáhají především rostoucí veřejné investice do dopravní infrastruktury. Letos patrně dochází i k částečnému zotavování soukromých investic vlivem pozvolného posilování růstu ekonomiky i důvěry v ní. Významnou roli zde hrají i cenové vlivy – na jedné straně došlo k dílčímu zmírnění nákladových tlaků (vlivem příznivějšího vývoje cen některých energií a také stavebních materiálů), současně ale výrazně posiloval růst cen nemovitostí (vlivem zvýšené poptávky ze strany domácností, k níž dochází i při relativně vysokých hypotečních sazbách).

Za celé 1. pololetí 2025 se stavební produkce meziročně zvýšila o 9,4 % (vyšší růst za pololetí byl naposledy zaznamenán v první polovině roku 2018). Rychle se rozvíjelo inženýrské stavitelství, kde výkon rostl dvojciferným tempem. K růstu celého odvětví ale silněji přispělo pozemní stavitelství (+5,6 p. b.), kde se dařilo zejména výstavbě budov (+13,9 %). Segment specializovaných stavebních činností, který je zpravidla doménou menších stavebních podniků, posílil „jen“ o 4,9 %. Rozvoji pozemního stavitelství zatím letos příliš nepomáhá utlumená bytová výstavba. Počet zahájených bytů se meziročně snížil třetí rok v řadě (v 1. pololetí o 5,4 %), a to na nejnižší úroveň za posledních osm let (16,3 tis. bytů). Také dokončených bytů mírně ubylo (-2,4 %), objem výstavby (17,1 tis.) byl

⁵ Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2025, prosinec 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-jaro-2025-00002/>

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2025, září 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>.

však vyšší alespoň ve srovnání s 2. pololetím 2024 (kdy vzniklo nejméně bytů za posledních 8,5 roku: 12,7 tis.). Na slabší bytové výstavbě se významně podílí rodinné domy, jejichž zahajování i finalizace jsou v dlouhodobém útlumu. Aktuálně se naopak rozvíjí výstavba v malém segmentu konverzí (zejména u bytových domů) a také u bytů v nebytových domech, což může souviset s jednodušším povolovacím procesem. K meziročnímu poklesu dokončených bytů přispěla letos nejvíce Praha, kde v 1. pololetí vzniklo jen 2,7 tis. bytů (naopak mírně ožila výstavba ve středních Čechách). U zahájených bytů se nejvíce projevil pokles v Plzeňském a Jihomoravském kraji, rostla však výstavba v Praze (na 4,6 tis., což je více než ve stejném období konjunkturálních let 2006 až 2008).

Významná část předstihových ukazatelů naznačuje, že rozvoj stavební produkce by mohl v nejbližším období pokračovat. Hodnota nově uzavřených stavebních zakázek v ČR (v běžných cenách, v podnicích nad 50 zaměstnanců) byla letos v 1. pololetí meziročně skoro o pětinu vyšší (zvyšovala se čtvrté pololetí v řadě). Aktuální růst byl tažen inženýrským stavitelstvím, v tom pozemním se totiž očekávaná poptávka nepatrně snížila (-1,1 %). Větší koncentrace nových zakázek v oblasti dopravně-inženýrských staveb vede k tomu, že průměrná hodnota zakázky roste (v 1. pololetí 2025 činila 7,4 mil. korun a byla meziročně zhruba o polovinu vyšší). Stav celkové zásoby práce (dosud nerealizované zakázky) překročil letos na konci 2. čtvrtletí hranici 400 mld. korun a meziročně byl o čtvrtinu vyšší. K tomu z drtivé části přispěly veřejné zakázky, jejichž objem narostl o 41 % a na stavu celkové zásoby se podílela skoro 70 %. Pozitivní je, že po více než třech letech roste i zásoba práce ze zahraničí. Méně příznivý je vývoj hodnoty povolených staveb. Ta meziročně klesá již od loňského jara a v 1. pololetí 2025 se snížila o pětinu, primárně kvůli výstavbě nebytových budov a inženýrských „nedopravních“ staveb. Klesla i hodnota povolení na novou bytovou výstavbu (-10 %). Naopak významnější růst nastal jen u modernizací či rekonstrukcí dopravních staveb. Snižující se hodnota povolených staveb při rostoucí zásobě zakázek naznačuje prodlužování již beztak často náročného procesu přípravy stavebních projektů.

Pesimismus podnikatelů ve stavebnictví se od loňského podzimu zmiřňoval a letos v červnu se saldo důvěry firem po více než třech letech vrátilo do kladného pásma, v srpnu vystoupalo na +2,5 bodu. Přibýlo podniků hodnotících současnou poptávku příznivě, nicméně jejich podíl (16 %) je stále nižší než u nepříznivých hodnocení (24 %). Pozitivní očekávání nejbližšího vývoje stavební činnosti se odrazila rovněž v plánech na nábor pracovníků (nejvyšších za poslední tři a půl roku). Očekávání ekonomické situace podniku zůstávala mírně pozitivní. Celé odvětví ale trápí chronické růstové bariéry. Fakticky již sedm let v řadě je tou nejvýznamnější nedostatek (zejména kvalifikovaných) zaměstnanců (jako jednu z bariér ji uvedla skoro polovina firem). Nedostatečná poptávka limituje třetinu firem a tento podíl se meziročně mírně zvýšil. Příznivé naopak je, že problém s nedostatkem materiálu či vybavení, který byl významný v letech 2021 až 2024, letos z velké části vymizel. To přispělo ke stabilizaci cen stavebních materiálů i zmiřnění růstu cen celkové stavební produkce.⁷

Emitent prohlašuje, že jeho postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

⁷ Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2025, září 2025. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>.

Oddíl C. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

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

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

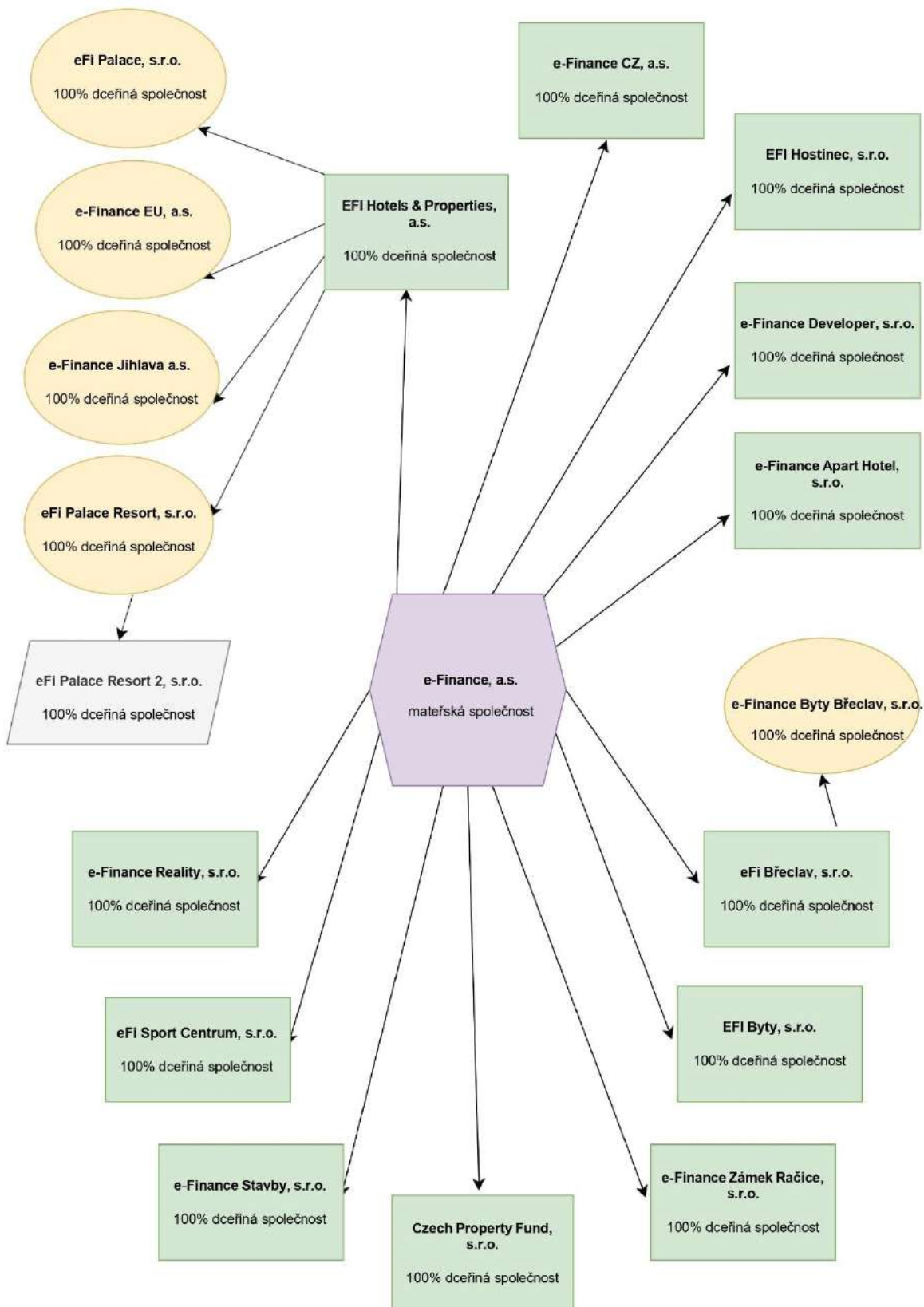
Ovládající osobu Emitenta ovládá pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno.

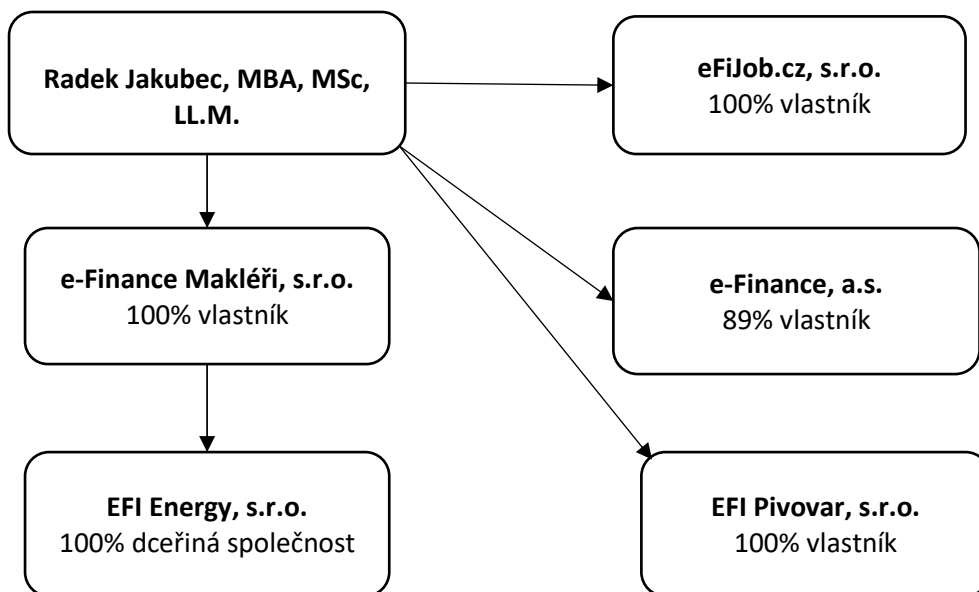
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent nebo ovládající osobě, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je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

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

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

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





e-Finance, a.s.

Společnost e-Finance, a.s. je ovládající osobou celé skupiny. Hlavní činností společnosti je zajištění zápůjček či jiného financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které ovládá. Společnost zajišťuje administrativní, právní, provozní a další podporu všem společnostem ve skupině.

Základní údaje o společnosti e-Finance a.s.

IČO: 26271504

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

Den zápisu do OR: 19.12.2001

Nemovitosti společnosti e-Finance, a.s.:

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

Hodnota nemovitostí společnosti e-Finance, a.s. v Bílovicích nad Svitavou byla oceněna k 31.12.2024 znaleckým posudkem ev. č. 010293/2025 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 33.090.000,- Kč.

Zbývající objem aktiv tvoří obchodní podíly ve společnostech v rámci skupiny, zejména ve společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve výši 830.256 tis. Kč. Ke změně došlo v polovině roku 2023, kdy byla založena společnost EFI Hotels & Properties, a.s.

Konsolidované finanční údaje o skupině e-Finance, a.s. sestavené podle standardů IFRS

| Skupina e-Finance | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31.12.2024 | | | |
| (v tis. Kč) | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 | 1. ledna 2023 |
| Nehmotná aktiva | 9 218 | 7 261 | 159 |
| Investiční nemovitosti | 816 757 | 665 074 | 608 624 |
| Provozní nemovitosti | 1 135 566 | 1 049 351 | 793 696 |
| Zařízení včetně automobilů | 44 093 | 38 865 | 53 860 |
| Ostatní dlouhodobá aktiva | 130 | 130 | 17 307 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | 2 005 764 | 1 760 681 | 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 | 0 | 445 | 1 165 |
| Ostatní krátkodobá aktiva | 31 531 | 57 733 | 35 825 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 162 798 | 73 795 | 54 256 |
| Krátkodobá aktiva celkem | 224 027 | 169 252 | 146 365 |
| Aktiva celkem | 2 229 791 | 1 929 933 | 1 620 011 |
| Emitované dluhopisy | 604 820 | 520 680 | 619 350 |
| Bankovní úvěry | 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 | 518 | 353 | 170 |
| Odložené daňové závazky - účetní odhad budoucí daně | 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 |
| Emitované dluhopisy | 543 690 | 398 620 | 170 340 |
| Bankovní úvěry | 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 | 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 |
| Základní kapitál | 20 730 | 20 730 | 20 730 |
| Ostatní kapitálové fondy | 6 932 | 6 932 | 6 932 |
| Fondy z přecenění | 352 157 | 334 888 | 177 155 |
| Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let | 74 511 | 129 492 | -70 171 |
| Jiný výsledek hospodaření minulých let | 109 | 0 | 0 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 30 450 | -35 592 | 199 663 |
| Vlastní kapitál celkem | 484 889 | 456 450 | 334 309 |

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Pasiva celkem | 2 229 791 | 1 929 933 | 1 620 011 |
| 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 | 23 859 | |
| Náklady na prodané zásoby | -3 483 | -18 346 | |
| Čistý výnos z provozní činnosti | 37 323 | 39 835 | |
| Ostatní výnosy | 1 366 | 3 364 | |
| Ostatní náklady | -16 673 | -18 374 | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku | 11 594 | 1 098 | |
| Odpisy hmotného a nehmotného majetku | -17 419 | -14 321 | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku | 135 475 | 28 755 | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí | 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 | 55 136 | - 31 244 | |
| Daň z příjmů | -24 686 | -4 348 | |
| Daň z příjmů splatná | -3 945 | -490 | |
| Daň z příjmů odložená | -20 741 | -3 858 | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L) | 30 450 | - 35 592 | |
| Rozdíly z přecenění provozních nemovitostí | 31 323 | 196 920 | |
| Odložená daň z rozdílu 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 | |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Hotels & Properties a.s.

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

Tržní/reálná hodnota jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. byla oceněna k 31.10.2025 znaleckým posudkem ev. č. 094783/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, na 1.087.345.000,- Kč.

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

IČO: 19480539

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

Den zápisu do OR: 27. června 2023

Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | - | - |
| Provozní náklady | 153 | 830 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 1 | 29 |
| Spotřeba materiálu a energie | - | - |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | - | - |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | - 154 | - 859 |
| Provozní výsledek hospodaření | - 154 | - 859 |
| Finanční výnosy | - | - |
| Finanční náklady | - | 56 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 154 | - 915 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 830 411 | 830 729 |
| Vlastní kapitál | 830 256 | 829 341 |
| Základní kapitál | 830 410 | 830 410 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - | - 154 |
| Cizí zdroje | 146 | 1 388 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance EU, a.s.

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

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

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

EFI SPA Hotel je historickou budovu v centru Brna na náměstí 28. října 23, kterou dlouhé roky využívala Zdravotnická záchranná služba Jihomoravského kraje. Tento dům z druhé poloviny 19. století byl po dohodě s Národním památkovým ústavem přestavěn na čtyřhvězdičkový hotel s 35 apartmány, restaurací, řemeslným EFI Pivovarem, wellness centrem a také čtyřiceti šesti krytými parkovacími stánky. Začátkem roku 2018 začala celková rekonstrukce objektu a výstavba podzemních garáží. Hotel byl zkolaudován a otevřen v prosinci 2020.

Hodnota nemovitostí společnosti e-Finance EU, a.s. byla oceněna k 31.10.2025 znaleckým posudkem ev. č. 096868/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 502.460.000,- Kč.

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

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 32 513 | 32 765 |
| Provozní náklady | 12 655 | 14 348 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 297 | 332 |
| Spotřeba materiálu a energie | 4 873 | 5 289 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 6 786 | 6 792 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 14 789 | 12 894 |
| Provozní výsledek hospodaření | 8 003 | 6 102 |
| Finanční výnosy | 249 | 166 |
| Finanční náklady | 10 040 | 12 025 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 1 788 | - 5 757 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 357 654 | 347 951 |
| Vlastní kapitál | 198 863 | 193 331 |
| Základní kapitál | 22 000 | 22 000 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 5 904 | - 7 467 |
| Cizí zdroje | 158 352 | 154 001 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

eFi Palace, s.r.o.

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

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

Multifunkční budova eFi Palace včetně areálu v širším centru Brna, rozkládající se na více než 3500 m², prošel vícefázovou rekonstrukcí a přestavbou. První etapa, dokončená v listopadu 2013, zahrnuje 53 menších bytů (1+kk a 2+kk), 6 mezonetů (2+kk a 3+kk), kancelářské a obchodní prostory, restauraci a 40 parkovacích míst, s celkovou podlahovou plochou 2874 m². Druhá etapa, dokončená v únoru 2015, přidala šestipodlažní dvorní křídlo s 29 byty (1+kk až 4+kk), konferenční sál a fitness/wellness prostory, s pronajímatelnou plochou 2052 m². Provozovány jsou jako zařízení pro dlouhodobé pronájmy. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, která přidá další byty, garážová stání, kongresový sál a kanceláře.

Hodnota nemovitostí společnosti eFi Palace, s.r.o. byla oceněna k 31.10.2025 znaleckým posudkem ev. č. 095710/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 675.700.000,- Kč.

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

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 43 778 | 41 371 |
| Provozní náklady | 24 344 | 24 954 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 36 | 190 |
| Spotřeba materiálu a energie | 4 216 | 4 417 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 2 161 | 2 660 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | 4 |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 15 433 | 12 087 |
| Provozní výsledek hospodaření | 13 272 | 9 427 |
| Finanční výnosy | 64 | 29 |
| Finanční náklady | 12 741 | 10 786 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 595 | - 1 330 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 225 251 | 235 719 |
| Vlastní kapitál | 40 532 | 39 202 |
| Základní kapitál | 47 200 | 47 200 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 7 263 | - 6 668 |
| Cizí zdroje | 184 231 | 195 890 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Czech Property Fund, s.r.o.

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. byla založena za účelem nákupu nemovitostí, jejich rekonstrukcí a následného prodeje. Hlavní činností společnosti je poskytování stavební čin-

ností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku. Společnost se rovněž zaměřuje na realizaci energetických projektů.

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 89 383 | 66 233 |
| Provozní náklady | 63 388 | 44 994 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 1 311 | 818 |
| Spotřeba materiálu a energie | 15 678 | 6 816 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 396 | 1 165 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 5 533 | 11 996 |
| Provozní výsledek hospodaření | 5 137 | 10 831 |
| Finanční výnosy | 571 | 607 |
| Finanční náklady | 3 819 | 3 264 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 1 525 | 6 451 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 107 419 | 103 439 |
| Vlastní kapitál | 33 661 | 38 711 |
| Základní kapitál | 20 200 | 20 200 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 67 | 57 |
| Cizí zdroje | 73 567 | 64 577 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti Czech Property Fund, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od Emitenta (44.524 tis. Kč), poskytnutým úvěrem na nákup elektromobilů Tesla (5.693 tis. Kč) a krátkodobými závazky (14.359 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou především pohledávky z obchodních vztahů (53.574 tis. Kč), daňové pohledávky vůči státu a poskytnuté zálohy.

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

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

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

IČO: 10888951

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

Den zápisu do OR: 26. května 2021

Nemovitosti společnosti e-Finance Jihlava a.s.:

Multifunkční budova EFI Obchodní galerie se nachází v centrální lokalitě na Žižkově ulici v Jihlavě prošla zásadní rekonstrukcí. V prvním a druhém nadzemním podlaží se nachází obchodní galerie s 22 obchodními jednotkami. Třetí a čtvrté podlaží nabízí kancelářské prostory a byty, zatímco v suterénu jsou garáže a sklady. Další investiční záměry s touto nemovitostí jsou uvedeny v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Hodnota nemovitostí společnosti e-Finance Jihlava a.s. byla oceněna k 31.10.2025 znaleckým posudkem ev. č. 095698/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 190.000.000,- Kč.

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 8 030 | 8 495 |
| Provozní náklady | 384 | 421 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 128 | 134 |
| Spotřeba materiálu a energie | 1 081 | 1 639 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 600 | 600 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 6 437 | 6 301 |
| Provozní výsledek hospodaření | 5 837 | 5 701 |
| Finanční výnosy | 1 | 1 |
| Finanční náklady | 5 568 | 3 893 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 270 | 1 809 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 100 880 | 116 641 |
| Vlastní kapitál | 22 877 | 24 686 |
| Základní kapitál | 2 000 | 2 000 |
| Hospodářský výsledek minulých let | 479 | 749 |
| Cizí zdroje | 77 967 | 91 925 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Byty, s.r.o.

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

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

IČO: 10845364

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

Den zápisu do OR: 11. května 2021

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

Bytový dům na ul. Holzova v Brně o 9 bytových jednotkách a 7 garážích, přičemž společnost vlastní 8 bytových jednotek a 6 garáží.

Hodnota nemovitostí společnosti EFI Byty, s.r.o. byla oceněna k 31.12.2024 znaleckým posudkem ev. č. 010291/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 59.000.000,- Kč.

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 2 941 | 3 089 |
| Provozní náklady | 1 064 | 1 430 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 27 | 29 |
| Spotřeba materiálu a energie | 497 | 335 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 554 | 690 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 1 357 | 1 310 |
| Provozní výsledek hospodaření | 803 | 620 |
| Finanční výnosy | 3 | 23 |
| Finanční náklady | 5 124 | 3 167 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 4 318 | - 2 524 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 55 081 | 54 997 |
| Vlastní kapitál | - 3 448 | 19 511 |
| Základní kapitál | 200 | 200 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 330 | - 4 765 |
| Cizí zdroje | 58 376 | 35 314 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Ke dni 22.04.2020 byla společnost přejmenována na e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

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

IČO: 03807860

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

Den zápisu do OR: 18. února 2015

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

Společnost vlastní soubor nemovitostí v obci Lipová-lázně v katastrálním území Horní Lipová. Konkrétně se jedná o jednotky v apartmánovém domě a soubor pozemků, na kterých je plánována další výstavba ubytování a wellness. Stav výstavby tohoto areálu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Hodnota majetku společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. byla oceněna k 31.12.2024 znaleckým posudkem ev. č. 010292/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 66.750.000,- Kč.

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|----------------|--------------|
| Provozní výnosy | 2 782 | 2 136 |
| Provozní náklady | 1 151 | 2 443 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 82 | 49 |
| Spotřeba materiálu a energie | 442 | 421 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 602 | 463 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | 17 947 |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | 7 356 |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 1 107 | 9 824 |
| Provozní výsledek hospodaření | 505 | 9 361 |
| Finanční výnosy | 1 | 8 |
| Finanční náklady | 1 775 | 2 058 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 1 269 | 6 357 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 32 276 | 24 577 |
| Vlastní kapitál | 3 248 | 9 605 |
| Základní kapitál | 3 700 | 3 700 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 9 183 | - 10 452 |
| Cizí zdroje | 28 842 | 14 747 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Břeclav, s.r.o.

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

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

IČO: 062 52 559

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

Den zápisu do OR: 7. července 2017

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

Společnost vlastní čerpací stanici v obci Prušánky, stání pro obytné vozy a prostory pro auto-servis, které jsou pronajímány.

Hodnota majetku společnosti eFi Břeclav, s.r.o. byla oceněna k 31.12.2024 znaleckým posudkem ev. č. 054745/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav,

spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 17.735.000,- Kč.

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 5 363 | 4 665 |
| Provozní náklady | 5 356 | 4 262 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 4 | 4 |
| Spotřeba materiálu a energie | 319 | 322 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 269 | 589 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | - 316 | 78 |
| Provozní výsledek hospodaření | - 585 | - 511 |
| Finanční výnosy | - | - |
| Finanční náklady | 513 | 1 182 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 1 098 | - 1 693 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 17 822 | 33 146 |
| Vlastní kapitál | - 1 552 | 6 755 |
| Základní kapitál | 50 | 50 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 504 | - 1 602 |
| Cizí zdroje | 19 346 | 26 389 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Hostinec, s.r.o.

Společnost e-Finance Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a ke dni vyhotovení tohoto prospektu neprovádí žádnou činnost.

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

IČO: 09165401

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | - | - |
| Provozní náklady | - | - |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | - | - |
| Spotřeba materiálu a energie | - | - |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | - | - |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | - | - |

| | | | |
|--|---|----|----|
| Provozní výsledek hospodaření | - | - | - |
| Finanční výnosy | - | - | - |
| Finanční náklady | 2 | 2 | 2 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - | 2 | - |
| | | | |
| Aktiva/Pasiva | - | | 35 |
| Vlastní kapitál | - | 13 | 35 |
| Základní kapitál | | 10 | 10 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - | 21 | - |
| Cizí zdroje | | 13 | - |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

eFi Sport Centrum, s.r.o.

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

Základní údaje o společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.

IČO: 064 71 366

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

Den zápisu do OR: 26. září 2017

Nemovitosti společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.:

Společnost v roce 2020 nabyla do svého vlastnictví budovu „objekt bývalého mlýna“ v Hodo-
níně u Kunštátu včetně přílehlých pozemků. V roce 2021 koupila budovu Motorestu vč. po-
zemků. Výše uvedené nemovitosti byly pořízeny za účelem vybudování rekreačního areálu,
jehož součástí je motorest a rozsáhlý areál, který navazuje na stavbu motorestu, v jehož rámci
se nachází rybník, sportoviště a objekt bývalého mlýna, který je určen k přestavbě na ubyto-
vací zařízení, a kde bude realizována stavba rekreačního rybníku. Celý tento areál je ve vý-
lučným vlastnictvím daňového subjektu. Mezi provozované živnosti bude patřit zejména
správa vlastního majetku a ubytovací služby. Společnost v současnosti disponuje téměř
všechny potřebnými povoleními pro zahájení výstavby. Posledním chybějícím rozhodnutí je
povolení parkovacích stání pro obytné vozy v okolí malé vodní nádrže a související dopravní a
technické infrastruktury. Zahájení výstavby je plánováno na rok 2026.

Hodnota majetku společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o. byla oceněna k 31.12.2024 znaleckým
posudkem ev. č. 054746/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký
ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí
21.570.000,- Kč.

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | - | - |
| Provozní náklady | 46 | 38 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 27 | 31 |
| Spotřeba materiálu a energie | 107 | 36 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 170 | 170 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | - | 177 |
| | | - |
| | | 87 |

| | | | | |
|--|---|--------|---|--------|
| Provozní výsledek hospodaření | - | 347 | - | 257 |
| Finanční výnosy | | - | | - |
| Finanční náklady | | 1 | | 1 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - | 348 | - | 258 |
| | | | | |
| Aktiva/Pasiva | | 11 918 | | 12 639 |
| Vlastní kapitál | - | 1 150 | - | 1 408 |
| Základní kapitál | | 50 | | 50 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - | 1 352 | - | 1 700 |
| Cizí zdroje | | 13 068 | | 14 047 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

eFi Palace Resort, s.r.o.

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

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 240 | 240 |
| Provozní náklady | 130 | 320 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 8 | - |
| Spotřeba materiálu a energie | - | - |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | - | - |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 102 | 80 |
| Provozní výsledek hospodaření | 102 | 80 |
| Finanční výnosy | - | - |
| Finanční náklady | 1 162 | 1 383 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - | 1 463 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 8 509 | 8 432 |
| Vlastní kapitál | - | 6 217 |
| Základní kapitál | 100 | 100 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - | 4 854 |
| Cizí zdroje | 13 263 | 14 649 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

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

IČO: 05711576

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

Den zápisu do OR: 13. ledna 2017

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

Společnost aktuálně vlastní a spravuje zámecký areál na Vyškovsku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Račice – Pístovice, katastrální území Račice, zapsaného na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jiho-moravský Kraj, katastrální pracoviště Vyškov. Aktuální stav rekonstrukce areálu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

Hodnota nemovitostí ke dni 30.06.2025 podle znaleckého posudku ev. č. 054743/2025 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, činí 432.840.000,- Kč.

| Vybrané neauditované finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
| Provozní výnosy | 3 833 | 5 876 |
| Provozní náklady | 3 022 | 4 980 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 818 | 105 |
| Spotřeba materiálu a energie | 662 | 811 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 813 | 2 555 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | - 592 | - 9 |
| Provozní výsledek hospodaření | - 1 405 | - 2 564 |
| Finanční výnosy | 35 | 5 |
| Finanční náklady | 183 | 103 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 1 553 | - 2 662 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 258 024 | 336 703 |
| Vlastní kapitál | - 14 069 | - 16 731 |
| Základní kapitál | 50 | 50 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 12 566 | - 14 119 |
| Cizí zdroje | 271 971 | 352 998 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance Developer, s.r.o.

Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, a provozuje restauraci a kavárnu "EFI Hostinec" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. října 1903/23, Brno.

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

IČO: 27754979

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu: 19.11.2007

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

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|----------------|--------------|
| Provozní výnosy | 24 933 | 31 424 |
| Provozní náklady | 15 265 | 16 348 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 295 | 460 |
| Spotřeba materiálu a energie | 8 214 | 8 893 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 202 | 138 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | 1 377 | 5 974 |
| Provozní výsledek hospodaření | 1 175 | 5 836 |
| Finanční výnosy | 29 | 39 |
| Finanční náklady | 3 057 | 3 319 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 1 935 | 1 317 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 25 965 | 13 116 |
| Vlastní kapitál | - 30 992 | - 29 675 |
| Základní kapitál | 200 | 200 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 29 257 | - 31 192 |
| Cizí zdroje | 56 632 | 42 458 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Aktuálně společnost provozuje restauraci "EFI Hostinec" v budově divadla Reduta, Zelný trh 4, Brno. Společnost se dále věnuje také projekční a inženýrské činnosti pro výstavbu s tím, že tato činnost je využívána společnostmi v rámci skupiny.

Cizí zdroje společnosti e-Finance Developer, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od společnosti e-Finance, a.s. (37.209 tis. Kč) a krátkodobými závazky (5.249 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou běžné pohledávky z obchodních vztahů. e-Finance Developer provádí stavební projekci pro projekty společností ve skupině.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

e-Finance Reality, s.r.o.

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem realitních služeb v České republice, které tvoří nákupy pozemků, developerská výstavba, prodej vystavených nemovitostí. V roce 2024 probíhala pouze projektová příprava výstavby 3 RD v obci Omice, která by měla být pravomocně povolena v první polovině roku 2026. Následně by mělo dojít k realizaci tohoto stavebního záměru. Společnost nevyvíjela v roce 2024 žádnou další činnost.

Základní údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.
IČO: 25554824
Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 17.02.1999

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

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je vlastníkem stavebních pozemků v obci Omice, na kterých se nachází stavba RD, u které bylo povoleno její odstranění. Na vzniklé stavební parcele je připravován projekt výstavby 3 RD, který je v době vydání tohoto prospektu nepravomocně povolen.

Společnost je dále vlastníkem nemovitosti v obci Jeseník, a to pozemků včetně stavby bytového domu na ulici Vančurova o osmi bytech 2+1 o průměrné výměře 60 m². Projekt se aktuálně nachází ve fázi plánování. Cílem je kompletní rekonstrukce objektu a následné uvedení zmodernizovaných jednotek na trh. Zda budou tyto jednotky nabídnuty k pronájmu, nebo k prodeji, dosud nebylo rozhodnuto.

Hodnota nemovitostí společnosti e-Finance Reality, s.r.o. v obci Jeseník byla oceněna k 31.12.2024 znaleckým posudkem ev. č. 054749/2025 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 10.730.000,- Kč.

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

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

| Popis | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Provozní výnosy | 10 774 | 36 |
| Provozní náklady | 11 232 | 490 |
| Jiné provozní náklady a daně, poplatky | 95 | 58 |
| Spotřeba materiálu a energie | 141 | 136 |
| Úpravy hodnot dl majetku (odpisy) | 55 | 83 |
| Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | - | - |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku | - | - |
| Provozní výsledek hospodaření před odpisy | - 666 | - 648 |
| Provozní výsledek hospodaření | - 721 | - 731 |
| Finanční výnosy | - | - |
| Finanční náklady | 2 421 | 2 857 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | - 3 142 | - 3 588 |
| | | |
| Aktiva/Pasiva | 8 173 | 14 553 |
| Vlastní kapitál | - 27 700 | - 31 288 |
| Základní kapitál | 100 | 100 |
| Hospodářský výsledek minulých let | - 24 659 | - 27 801 |
| Cizí zdroje | 35 743 | 45 707 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Společnost **e-Finance Stavby, s.r.o.** byla založena 24.2.2025 za účelem správy vlastního majetku a provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Společnost v současnosti neprovádí žádnou činnost, nicméně v budoucnu by měla vykonávat část stavební činnosti při výstavbě projektů v rámci skupiny. Společnost nedisponuje žádnými aktivy a nemá ani žádné významné závazky. S ohledem na datum založení nejsou k dispozici žádné ekonomické údaje.

Společnost **e-Finance Byty Břeclav, s.r.o.** byla založena 27.5.2025 za účelem správy vlastního majetku. S ohledem na datum založení nejsou k dispozici žádné ekonomické údaje. Její mateřskou společností je společnost eFi Břeclav, s.r.o.

Nemovitosti společnosti e-Finance Byty Břeclav, s.r.o.:

Společnost vlastní pozemky určené k zástavbě dvěma bytovými domy s celkovým počtem 39 bytů. V současnosti je vydáno pravomocné společné povolení a probíhá zpracování dokumentace pro provádění stavby.

Majetek společnosti e-Finance Byty Břeclav byl oceněn k 31.12.2024 znaleckým posudkem ev. č. 010296/2025 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 27.250.000,- Kč.

Objem aktiv společnosti k 31.7.2025 činí 27.250 tis. Kč.

Společnost **eFi Palace Resort 2, s.r.o.** byla založena 9.7.2025 za účelem správy vlastního majetku. S ohledem na datum založení nejsou k dispozici žádné ekonomické údaje. Do majetku společnosti byly převedeny níže uvedené nemovitosti a další majetek související v plánované přístavbou a nástavbou multifunkčního objektu eFi Palace, jako jsou projektové dokumentace apod.

Nemovitosti společnosti eFi Palace Resort 2:

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

Hodnota majetku společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o. byla oceněna k 31.10.2025 znaleckým posudkem ev. č. 095713/2025 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, a činí 158.570.000,- Kč.

Objem aktiv společnosti k 31.7.2025 činí 44.500 tis. Kč.

Znalecké posudky nemovitostí v rámci Skupiny

Znalecké posudky na určení hodnoty nemovitostí v rámci Skupiny jsou dostupné na webových stránkách: www.e-finance.eu/znalecke-posudky.

Oddíl D. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech

Informace o trendech nabídky a poptávky po nemovitostech jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu B, odst. 1 tohoto prospektu.

b) trend dostupnosti hypotečních úvěrů k financování nákupů nemovitostí společně s náklady na tyto úvěry, zejména úrokovými sazbami a administrativními bariérami pro poskytování hypotečních úvěrů

Nízká míra nezaměstnanosti spolu s pokračujícím růstem mezd a spotřeby domácností přispěla k vyššímu objemu čistých nově sjednaných úvěrů domácnostem na bydlení i na spotřebu. Objem sjednaných úvěrů na bydlení vzrostl v březnu 2025 na 30 mld. Kč a v blízkosti této úrovně se držel až do září 2025. Obdobný vývoj zaznamenaly i úvěry na spotřebu, jejichž objem se od března pohyboval v okolí 13 mld. Kč.

V poměru k nominálnímu hrubému disponibilnímu důchodu překročil objem sjednaných úvěrů v březnu 2025 dlouhodobý průměr u obou kategorií úvěrů. Počet úvěrů na bydlení zajištěných obytnou nemovitostí zůstával poblíž své dlouhodobé průměrné hodnoty, tj. 6,3 tis. úvěrů měsíčně.

Vývoj objemu úvěrů na spotřebu úzce souvisel s makroekonomickým vývojem v sektoru domácností – zejména se spotřebními výdaji, mzdami i cenami spotřebního koše. Růst byl patrný napříč všemi hlavními kategoriemi těchto úvěrů. Úrokové sazby přitom vykazují klesající tendenci, což je v souladu s vyjádřením bank, že jsou poskytovány spíše méně rizikovým domácnostem.

Dynamika nově sjednaných úvěrů se odrazila i v růstu stavů úvěrů. U úvěrů na bydlení očekává ČNB pokračování tohoto trendu. Tempo růstu by mělo vzrůst ze 7,8 % v září 2025 na více než 9 % na konci roku 2026 a v roce 2027 na této úrovni setrvat. Opačný trend je předpokládán u úvěrů na spotřebu, jejichž tempo růstu by mělo v návaznosti na zpomalení růstu mezd plynule zpomalovat z 10,4 % pozorovaných v září 2025 až ke 3 % ke konci roku 2027.

V souladu s růstem úvěrů vzrostla i zadluženost domácností. Nárůst objemu úvěrů probíhal v prostředí rostoucích mezd a odráží tak fundamentální vývoj v ekonomice, nikoliv pouze sentiment či plošné uvolňování úvěrových standardů bank. Míra zadluženosti domácností proto roste pozvolna a stále zůstává pod úrovní dosaženou před rokem 2022.

Za první tři čtvrtletí roku 2025 dosáhl objem čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů 234,2 mld. Kč. Z hlediska jejich počtu se hypoteční trh nadále pohyboval okolo svého dlouhodobého průměru, který činí přibližně 6,3 tis. úvěrů měsíčně. Převody bytů a rodinných domů financovaných hypotečními úvěry se na celkovém počtu transakcí s obytnými nemovitostmi podílely zhruba polovinou.

Ačkoli se celkový počet nových hypotečních úvěrů vrátil k dlouhodobému průměru, jejich podíl poskytnutý na výstavbu zaostával za předpandemickými úrovněmi. Nadále proto převažovaly úvěry na pořízení již existujících nemovitostí, což podporovalo růst jejich cen a dále přispělo ke zhoršení dostupnosti vlastnického bydlení (zejména ve větších městech). Počet čistých ročních příjmů potřebných na pořízení nemovitosti financované hypotečním úvěrem se vlivem růstu cen nemovitostí dále zvýšil, a to i přes rostoucí příjmy domácností.

V posledních letech přispívaly k dílčímu systémovému riziku úvěry na pořízení investiční či rekreační nemovitosti. Ty posilovaly poptávku po hypotečních úvěrech a zároveň zvyšovaly tlak na růst cen nemovitostí. U dlužníků s investičními úvěry je přitom pravděpodobnější cyklické chování a jejich vysoký podíl na nákupech nemovitostí by mohl v nepříznivém období prohlubovat propad nemovitostního trhu. V reakci na tento vývoj a s cílem předejít zvýšené

volatilitě zejména nemovitostního trhu s potenciálem oslabit finanční stabilitu v budoucnu doporučila ČNB poskytovatelům uplatňovat u tohoto typu úvěrů přísnější horní hranice úvěrových ukazatelů.⁸

c) trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech

Vývoj na trhu s komerčními nemovitostmi (CRE) ovlivnil hlavně kancelářský segment. Ceny CRE na trhu prozatím stagnovaly či se mírně zvedaly (průmysl a logistika), obdobně jako v ostatních zemích našeho regionu. Tento vývoj odrážel zhruba stabilní úroveň tržních nájmů při konstantní či mírně klesající výši požadovaných výnosů. V souhrnu se ceny podle odhadu ČNB pohybovaly v polovině roku 2025 kolem svých dlouhodobě rovnovážných hodnot. Přes částečný návrat zahraničních investorů na domácí trh si na něm dominantní pozici z pohledu nových transakcí udržují domácí subjekty (v segmentu kanceláří až 80 %), zejména nemovitostní investiční fondy.

Míra neobsazenosti CRE se udržela v porovnání s ostatními trhy v regionu CEE na nízkých úrovních, a to i přes její pokračující pozvolný růst v segmentu průmyslových a logistických nemovitostí. Vývoj v tomto segmentu odráží návrat k obvyklým hodnotám, nikoliv indikaci zvýšených rizik do budoucna. Velikost nově dokončených ploch zůstala v souhrnu (kromě segmentu kanceláří) na úrovni z předchozích let. Společně se stávajícími plochami CRE je tak celková nabídka relativně omezená, což dlouhodobě limituje riziko významného nárůstu neobsazenosti a působí jako tlumící faktor proti výrazným výkyvům cen v případě nepříznivého šoku. Střednědobá rizika pro sektor CRE zůstávají obdobná jako v minulých obdobích a patří mezi ně především nízký podíl energeticky úsporných budov a vyšší citlivost sektoru na globální hospodářskou nejistotu.⁹

V současnosti Emitent nečelí snížené poptávce po nájmu komerčních prostor. Zejména v rámci multifunkčního objektu v Jihlavě, který vlastní společnost e-Finance Jihlava a.s., a který je svou kapacitou v rámci skupiny nejvýznamnější, nedošlo k poklesu obsazenosti komerčních prostor.

d) trend vývoje ve stavebnictví

Informace o vývoji ve stavebnictví jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu B, odst. 1 tohoto prospektu.

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

Informace o vývoji v segmentu poskytování ubytování, stravování a pohostinství jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu B, odst. 1 tohoto prospektu.

Emitent prohlašuje, že si není vědom jakékoli významné negativní změny vyhlídek od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Oddíl E. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

⁸ Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2025, prosinec 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-podzim-2025-00002/>.

⁹ Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2025, prosinec 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-podzim-2025-00002/>.

Kapitola V. - Rizikové faktory

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

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

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině
2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství
3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení
4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování
5. Riziko realizace zajištění financování
6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnutí společností ve Skupině
7. Riziko konkurence
8. Riziko ztráty klíčových osob
9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí
10. Riziko společnosti s krátkou historií
11. Riziko související s umístěním nemovitosti
12. Riziko pohybu cen nemovitostí
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

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

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

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent několik zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní struktura a výše zápůjček je uvedena v kap. IV oddílu A čl. 1 písm. b) tohoto prospektu.

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na reálném trhu a působí na ně zejména rizika vztahující se k investicím do nemovitostí, zejména riziko nezískání veřejnoprávních povolení, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí, riziko související s umístěním nemovitosti a riziko pohybu cen 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.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Ubytovací zařízení společnosti eFi Palace, s.r.o. vykazovalo v roce 2022 průměrnou obsazenost 75,4 %, v roce 2023 průměrnou obsazenost 67,9 % v roce 2024 zařízení vykazovalo obsazenost 66,4 %. V roce 2025 pak vykazovalo obsazenost 83,3 %.

Ubytovací zařízení společnosti e-Finance EU, a.s. vykazovalo v roce 2024 obsazenost 65,1 % a v roce 2025 pak obsazenost 76,6 %.

Společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a EFI Byty, s.r.o., které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství, vykazovaly tržby za služby za 1. pololetí roků 2023, 2024 a 2025:

| Společnost | Tržby za služby 1. pol. roku 2023 | Tržby za služby 1. pol. roku 2024 | Tržby za služby 1. pol. roku 2025 |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | 22 tisíc Kč* | 2 417 tisíc Kč* | 2 047 tisíc Kč* |
| eFi Palace, s.r.o. | 19.132 tisíc Kč | 16 826 tisíc Kč | 16 299 tisíc Kč |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | 1.007 tis. Kč | 960 tis. Kč | 869 tis. Kč |
| e-Finance EU, a.s. | 14.208 tis. Kč | 15.199 tis. Kč | 17.141 tis. Kč |
| EFI Byty, s.r.o. | 1.147 tis. Kč | 1.456 tis. Kč | 1.470 tis. Kč |

* Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. vykazovala v prvním pololetí roku 2023 výrazně nižší tržby než v 1. pololetí roku 2022. Důvodem je spuštění ubytovacích služeb až od 1.7.2023, jelikož v areálu probíhaly stavební práce na předzámčí a hájence, které byly dokončeny až 30.6.2023, a které neumožňovaly poskytovat ubytovací služby (Celý areál Zámku Račice prochází významnou rekonstrukcí a přestavbou, a bude spuštěn do plného provozu spolu s hlavním palácem v roce 2027). V první pololetí roku 2024 je již patrné opětovné výrazné navýšení tržeb. V případě společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. došlo v prvním pololetí 2024 k mírnému poklesu tržeb, a to z důvodu prodeje apartmánu, který tudíž není dále pronajímán. Prodeje apartmánů stále probíhají a do data vydání prospektu bylo již prodáno 6 apartmánů.

Konsolidované finanční údaje Skupiny k 31.12.2024 sestavené podle standardů IFRS:

| Skupina e-Finance | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31.12.2024 | | | |
| (v tis. Kč) | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 | 1. ledna 2023 |
| Nehmotná aktiva | 9 218 | 7 261 | 159 |
| Investiční nemovitosti | 816 757 | 665 074 | 608 624 |
| Provozní nemovitosti | 1 135 566 | 1 049 351 | 793 696 |
| Zařízení včetně automobilů | 44 093 | 38 865 | 53 860 |
| Ostatní dlouhodobá aktiva | 130 | 130 | 17 307 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | 2 005 764 | 1 760 681 | 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 | 0 | 445 | 1 165 |
| Ostatní krátkodobá aktiva | 31 531 | 57 733 | 35 825 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 162 798 | 73 795 | 54 256 |
| Krátkodobá aktiva celkem | 224 027 | 169 252 | 146 365 |
| Aktiva celkem | 2 229 791 | 1 929 933 | 1 620 011 |
| Emitované dluhopisy | 604 820 | 520 680 | 619 350 |
| Bankovní úvěry | 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 | 518 | 353 | 170 |
| Odložené daňové závazky - účetní odhad budoucí daně | 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 |
| Emitované dluhopisy | 543 690 | 398 620 | 170 340 |
| Bankovní úvěry | 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 | 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 |
| Základní kapitál | 20 730 | 20 730 | 20 730 |
| Ostatní kapitálové fondy | 6 932 | 6 932 | 6 932 |
| Fondy z přecenění | 352 157 | 334 888 | 177 155 |
| Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let | 74 511 | 129 492 | -70 171 |
| Jiný výsledek hospodaření minulých let | 109 | 0 | 0 |

| | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------|
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 30 450 | -35 592 | 199 663 |
| Vlastní kapitál celkem | 484 889 | 456 450 | 334 309 |
| | | | |
| Pasiva celkem | 2 229 791 | 1 929 933 | 1 620 011 |
| | | | |
| 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 | 23 859 | |
| Náklady na prodané zásoby | -3 483 | -18 346 | |
| Čistý výnos z provozní činnosti | 37 323 | 39 835 | |
| | | | |
| Ostatní výnosy | 1 366 | 3 364 | |
| Ostatní náklady | -16 673 | -18 374 | |
| | | | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku | 11 594 | 1 098 | |
| Odpisy hmotného a nehmotného majetku | -17 419 | -14 321 | |
| | | | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku | 135 475 | 28 755 | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí | 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 | 55 136 | - 31 244 | |
| | | | |
| Daň z příjmů | -24 686 | -4 348 | |
| Daň z příjmů splatná | -3 945 | -490 | |
| Daň z příjmů odložená | -20 741 | -3 858 | |
| | | | |
| Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L) | 30 450 | - 35 592 | |
| | | | |
| 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 | |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Pozn. Výše finančních nákladů Skupiny souvisejících s vydanými dluhopisy je v rámci konsolidovaných finančních údajů uvedena samostatně a odpovídá nastavené struktuře financování Skupiny. Kladného hospodářského výsledku za rok 2024 bylo dosaženo zejména v důsledku přecenění nemovitého majetku, které odráží aktuální tržní hodnotu nemovitostního portfolia Skupiny a je v souladu s její dlouhodobou investiční strategií.

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 4 odst. 2 písm. a) a „Přehled podnikání“ kap. 4 odst. 3 písm. a) „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

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

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

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména Dceřiné společnosti: eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.) čelily v předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v rámci svého ubytovacího zařízení v roce 2023 průměrnou obsazenost 67,9 %, v roce 2024 zařízení vykazovalo obsazenost 66,4 %. Za celý rok 2025 vykazovalo obsazenost 83,3 %.

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

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a eFi Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2023, 2024 a 2025 viz odst. 1 kap. V.1.

3. 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 ubytovacích zařízení 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 oh-

ledem na obecně dlouho trvajícím územní a stavební řízení v České republice. Konkrétní stavební projekty, u kterých je toto riziko relevantní, jsou nástavba multifunkčního objektu v Jihlavě, výstavba 3 RD v Omicích nebo rekonstrukce bytového domu Jeseník, kde doposud nebyla vydána pravomocná povolení k výstavbě.

4. 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.

5. Riziko realizace zajištění financování

Emitent nevyklučuje, 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. Mezi nejvýznamnější nemovitosti v rámci Skupiny Emitenta, které jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch bank, jsou areál eFi Palace, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, eFi SPA Hotel, náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno a eFi Obchodní galerie, Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava. Ve prospěch agenta pro zajištění z titulu závazků Emitenta z některých dluhopisů vydávaných Emitentem je zastaven zámecký areál v obci Račice-Pístovice.

6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině

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

7. 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, přičemž i

v měsících, kdy byla účinná omezující opatření Vlády ČR, se dařilo realizovat prodeje nemovitostí v obvyklých cenách.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a EFI Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2023, 2024 a 2025 viz odst. 1 kap. V.1.

8. 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.

9. 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.

10. Riziko společnosti s krátkou historií

Emitent byl založen dne 18. 5. 2020 a nemá dlouhou historii. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která spravuje množství nemovitostí a podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb, a to již od roku 2001. Skupina provozuje bytový a ubytovací komplex EFI Palace, na adrese Bratislavská 234/52, Brno, ubytovací zařízení EFI SPA Hotel Superior na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno, ubytovací zařízení v EFI Apart Hotel v obci Lipová-lázně na Jesenicku, Ubytovací zařízení v areálu Zámku Račice na Vyškovsku, multifunkční objekt s komerčními prostory a ubytovacími jednotkami EFI Obchodní galerie v Jihlavě a pronajímá bytový domů na ul. Holzova v Brně.

11. Riziko související s umístěním nemovitosti

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

12. Riziko pohybu cen nemovitostí

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

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po 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, i když se slabší pokles cen nemovitostí v důsledku poklesu poptávky vyloučit nedá, a to zejména s ohledem na současný makroekonomický vývoj.

13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

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

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Riziko nesplacení

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

2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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

Emitent je financující společnost a jeho aktiva jsou převážně tvořena pohledávkami ze zápůjček poskytnutých společností ve Skupině. Schopnost Emitenta splácet Dluhopisy proto závisí zejména na splácení těchto pohledávek a případně na možnosti refinancování. Emitent není schopen k datu vyhotovení Prospektu splatit veškeré své nesplacené dluhopisové závazky pouze z disponibilních peněžních prostředků; pokud by společnosti Skupiny neplnily své závazky vůči Emitentovi nebo by refinancování nebylo dostupné, může být schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů nepříznivě ovlivněna. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, se může snížit schopnost těchto společností splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. S ohledem na povahu investic realizovaných prostřednictvím SPV společností, spočívajících v investicích do nemovitostí, existuje vždy možnost jejich prodeje, čímž je zajištěna schopnost těchto společností plnit své závazky vůči Emitentovi.

Podle posledních dostupných účetních údajů k 31.01.2026 činí oběžná aktiva Emitenta 1.287.390 tisíc Kč a cizí zdroje 1.252.867 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena převážně pohledávkami ze zápůjček poskytnutých Emitentem společností ve Skupině. V následujících letech bude splatná jistina dluhopisů v následující výši: v roce 2026 482.450.000,- Kč, v roce 2027 391.050.000,- Kč, v roce 2028 293.350.000,- Kč, v roce 2029 74.250.000,- Kč a v roce 2030 250.000,- Kč (jedná se o údaje k datu prospektu).

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

V minulých obdobích byly hospodářské výsledky některých společností Skupiny nepříznivě ovlivněny mimořádnými událostmi jako byla pandemie COVID-19 a volatilními provozními náklady (včetně růstu cen energií a dalších externích faktorů). Takové vlivy se mohou opakovat nebo být nahrazeny jinými šoky, což může negativně ovlivnit schopnost Skupiny generovat peněžní toky a tím i schopnost splácet závazky vůči Emitentovi.

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

Tabulka: Předpokládaná realizace projektů SPV společností:

| Společnost SPV v rámci skupiny e-Finance | Popis projektu SPV | Název projektu | Dokončení |
|--|--|--|---|
| eFi Palace, s.r.o. | <p>Hybridní projekt – většina bytů je pronajata dlouhodobě, zbytek se podle sezóny „zapíná“ do hotelového režimu (ubytování na noc). Díky tomu areál vydělává dvojnásobkem a lépe odolává výkyvům. Nemovitost je rozdělena na jednotky a po dostavbě třetí etapy připravena k prodeji po jednotkách.</p> <p>První etapa rekonstrukce a přestavby objektu, která byla dokončena v listopadu 2013 sestává z 53 ubytovacích jednotek (bytů) o dispozici 1+kk a 2+kk o plošné výměře 24 až 46 m², 6 mezonetových bytů o dispozici 2+kk a 3+kk o plošné výměře 81 až 122 m², kancelářských a obchodních prostor o plošné výměře 497,3 m², restaurace o plošné výměře 372,9 m², 34 parkovacích míst a skladů o plošné výměře 177 m². Celková podlahová plocha prostor I. etapy je 2874 m². Ubytovací jednotky a byty jsou kompletně zařízeny a určeny k pronájmu.</p> <p>Druhá etapa výstavby dokončena v únoru 2015 rozšířila kapacitu areálu o přístavbu šestipodlažního dvorního křídla, přičemž kapacita vzrostla o dalších 29 ubytovacích jednotek, respektive bytů situovaných v 2. až 6. nadzemním podlaží o dispozici 1+kk až 4+kk o plošné výměře 32 až 167 m², konferenční sál o výměře 210,6 m² a prostory fitness a wellness v 1. a částečně 2. nadzemním podlaží o plošné výměře 369,7 m². Celková pronajímatelná podlahová plocha II. etapy činí 2052 m².</p> <p>V současnosti je část ubytovacích jednotek, kongresový sál, fitness a wellness provozovány jako hotel a s ním související služby pod obchodní značkou eFi Hotel. Další část ubytování slouží pro dlouhodobé pronájmy. Ostatní nebytové prostory jsou kompletně pronajaty.</p> | Multifunkční areál eFi Palace, Brno | <p>V roce 2013 dokončena první etapa, v roce 2015 druhá etapa. Aktuálně probíhá výstavba třetí etapy, viz. řádek níže eFi Palace Resort, s.r.o. s předpokládaným dokončením v roce 2030. Jedná se společný projekt se společností eFi Palace Resort, s.r.o., jelikož přístavba a nástavba bude umístěna na pozemcích obou společností, které jsou zároveň společně stavebníky tohoto stavebního záměru.</p> <p>V roce 2029 bude zahájen prodej 59 ubytovacích jednotek z první etapy.</p> |
| eFi Palace Resort 2, s.r.o. | <p>Jedná se o přístavbu multifunkčního areálu <u>eFi Palace</u> na pozemcích o výměře 925 m² (Bratislavská 56, k.ú. Zábrdovice, Brno). Na tuto přístavbu bylo dne 26. března 2018 vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 15. května 2018, a na jaře roku 2019 bylo vydáno stavební povolení, jež nabylo právní moci v květnu 2019. 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, rezidenční byty a kanceláře, a dále o dvoupodlažní nástavbu stávající části hotelu.</p> <p>Využití stavby: <u>dlouhodobé nájmy bytů</u> a kanceláře.</p> <p>Stavba byla zahájena vybudováním sítí. V současnosti se dokončuje projektová dokumentace pro provedení stavby a následně bude probíhat tendrování generálního dodavatele. Předpokládané zahájení hlavních stavebních prací je v roce 2026. Dispozice a plochy podle projektové dokumentace počítají s celkovou podlahovou plochou 7 183,58 m². Z toho připadá 2 332,18 m² na bytové apartmány, kterých bude celkem 60. Garáže zaujmou plochu 1 827,31 m² a budou řešeny jako třípodlažní kryté stání v úrovni 1NP až 2PP. Pro administrativní část je vyčleněno 1 323,18 m², což odpovídá kapacitě kanceláří pro přibližně 65 osob.</p> | Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, Brno | Viz. řádek výše eFi Palace, s.r.o. |

| | | | | |
|--------------------------------|----------|---|---|--|
| | | Ostatní a technické zázemí zabírá 315,66 m ² . Zbývajících 1 385,25 m ² případně na společné zázemí budovy. | | |
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | | <p>Renesanční zámecký komplex, situovaný v lesoparku o rozloze 5,5 ha mezi Dražanskou vrchovinou a Moravským krasem, prochází přestavbou ve třech etapách, první dvě etapy byly dokončeny a jsou již v provozu. <u>Zámek Račice</u> právě prochází rozsáhlou rekonstrukcí. Cílem prací je obnova jeho historické hodnoty a modernizace pro současné potřeby. V letech 2020 až 2023 již společnost zrekonstruovala Předzámčí a objekt bývalé stodoly a hájenky, dnes označovaný jako Podzámčí. V <u>Podzámčí</u> vzniklo 11 plně vybavených apartmánů pro 2-4 osoby, Krčma se samovýčepem, kuchyně, wellness se saunou, odpočívárnou, ochlazovnou a venkovní bazén s terasami a lehátky pro slunění v letních měsících. V <u>Předzámčí</u> vznikl kongresový sál Konírma pro 80 osob, restaurace EFI Hostinec Konírma s terasou a posezením a ubytování v luxusních apartmánech a pokojích, celkem pro 36 osob.</p> <p>Aktuálně probíhá rekonstrukce hlavní budovy zámku. Práce zahrnují statické zajištění dřevěných stropů a instalaci nového výtahu pro bezbariérový přístup. Modernizují se také inženýrské sítě (elektřina, voda, topení a kanalizace). Po dokončení vzniknou exkluzivní apartmány, společenské a výukové sály, restaurace s kuchyní a wellness centrum s bazénem, saunami a vířivkou s výhledem do račických lesů.</p> | Zámek Račice | První etapa (Podzámčí) byla dokončena v roce 2023, druhá etapa (Předzámčí) byla dokončena v roce 2024. Třetí etapa (hlavní zámecká budova a okolí) bude dokončena v roce 2027. |
| e-Finance a.s. | Jihlava, | <p>Budova se nachází na frekventované ulici Žižkova v blízkosti centra města. Komerční pětipodlažní budova s výtahem prošla zásadní rekonstrukcí a je v současné době z 95 % pronajata. V 1NP 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.</p> <p>Rekonstrukce a vybudování nových obchodních prostor (8 obchodních jednotek) v 1.NP budovy.</p> <p>Nástavba 11 bytových jednotek. Dispozičním řešením nástavby je 11 bytových jednotek o velikostech: 4x 1+kk, 6x 2+kk a 1x 3+kk.</p> <p>Výstavba podzemního parkoviště v 1PP, 22 parkovacích stání a skladové prostory</p> | Multifunkční budova eFi Obchodní Galerie, Jihlava | <p>Dokončeno v roce 2017</p> <p>Dokončeno v roce 2023</p> <p>Předpokládané dokončení v roce 2027</p> <p>Předpokládané dokončení v roce 2026</p> |
| EFI Byty, s.r.o. | | 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 velikostí 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 | Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň | Dokončeno v roce 2021. V roce 2026 bude zahájen prodej bytových jednotek a garáží. |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| | 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. Hlavní vchod do objektu a rovněž vjezd do dvora bytového domu je z ulice Holzova. Bytový dům disponuje dostatečným počtem parkovacích stání, a to jak garážových, tak i venkovních. | | |
| e-Finance, a.s. | 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. Ten má k dispozici pokoj 11,1 m2, včetně vybavené kuchyňské linky se spotřebiči. Koupelna 3,2 m2, včetně WC, umyvadla a sprchového koutu. Zádveří 1,5 m2. Ke spaní slouží vestavěná mezonetová palanda 6 m2, přístupná po dřevěném schodišti z pokoje. Dům je připojen na vodovod a elektřinu, připojení k internetu. Topení je podlahové s tepelným čerpadlem zajišťujícím i ohřev vody. | Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov, luxusní vila dům se třemi byty. | Dokončeno v roce 2020. V roce 2024 byla dokončena stavba zahradního domu. V roce 2025 byl zahájen prodej bytů a zahradního domu. Nemovitosti jsou v současnosti nabízeny k prodeji a žádná zatím nebyla prodána. |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | Jedná se o první etapu moderního horského rekreačního střediska o rozloze přes 9000 m2 na pomezí Jeseníků a Kralického Sněžníku, jehož stavba byla dokončena a zkolaudovaná v září roku 2018. Jedná se o první objekt v rámci celého projektu dvou aparthotelů a budovou kongresu, fitness a wellness. 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. Apartmány mají rozlohu 44-54 m2. Do apartmánů je bezbariérový přístup a v objektu je umístěn výtah. | eFi Aparthotel Ia. etapa | Aktuálně probíhá prodej jednotek. |
| | Jedná se o druhou etapu výstavby moderního horského rekreačního střediska EFI ApartHotel o rozloze přes 9000 m2 na pomezí Jeseníků a Kralického Sněžníku. V roce 2026 se plánuje započítí výstavby budovy apartmánového domu, která bude dispozičně vycházet z původní, stávající. Opět nabídne 15 apartmánů v podobném standardu, jako I. etapa. 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. EFI ApartHotel je vhodný pro skupiny turistů, pro rodiny s dětmi i jednotlivce. Každý apartmán bude 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 bude balkon nebo terasa. Apartmány budou mít rozlohu 44-54 m2. Do apartmánů bude bezbariérový přístup a v objektu bude umístěn výtah. | eFi Aparthotel Ib. etapa | Předpokládané dokončení v roce 2027. |
| | Pozemky a projekt pro výstavbu wellness central, kongresu a rekreačních apartmánů s vydaným stavebním povolením. Předpokládáme změnu stavebního povolení na výstavbu lázeňských bytů. | eFi Aparthotel II. etapa | Předpokládané dokončení v roce 2030. |

| | | | |
|--------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| e-Finance Byty Břeclav, s.r.o. | <p>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. Užité plocha samotných bytů je více než 1600 m².</p> <p>Bytový dům 01: 12x 1+KK, 8x 2+KK, 5 nadzemních podlaží</p> <p>Bytový dům 02: 16x 2+KK, 5 nadzemních podlaží.</p> <p>Parkoviště: 36 běžných stání, 2 ZTP.</p> <p>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. V bezprostřední blízkosti bude i nové parkoviště pro osobní vozidla, které bude náležet majitelům bytových jednotek – celkem 38 parkovacích míst, z toho 2 ZTP.</p> <p>Projekt nyní vstupuje do fáze pořízení projektové dokumentace pro provedení stavby. Díky již získanému pravomocnému stavebnímu povolení jsou odstraněny veškeré legislativní překážky a po dokončení prováděcí dokumentace může výstavba začít bez odkladu. Předpokládané dokončení projektu je plánováno v horizontu dvou let od zahájení stavby (která by měla začít v roce 2026), kdy budou nové byty připraveny k předání svým majitelům.</p> <p>Byty jsou navrženy s ohledem na energetickou úspornost a ekologické standardy. Výstavba bude využívat moderní materiály a technologie, které zajistí nízké náklady na provoz a údržbu budov. Samozřejmostí jsou kvalitní materiály, vysoký standard vybavení bytů a dostatek parkovacích míst pro rezidenty.</p> | Bytové domy v Břeclavi, výstavba 39 bytů. | Předpokládané dokončení v roce 2028. |
| eFi Sport Centrum, s.r.o. | <p>Jedná se o rekreační areál 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.</p> <p>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.</p> <p>Současně bylo vydáno stavební povolení na dostavbu areálu motorestu a nové rekreační vodní nádrže v areálu a nové čističky odpadních vod.</p> | EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu | Předpokládané dokončení v roce 2028. |
| e-Finance Reality, s.r.o. | <p>Novostavba tří řadových rodinných domů na ulici Brněnská v Omicích. Stávající rodinný dům na pozemku bude demolován. Rodinné domy jsou s jednou bytovou jednotkou, nepodsklepené, se dvěma nadzemními podlažními, zastřešené sedlovou střechou s různými sklony. Rodinný dům SO01 je o zastavěné ploše 102,17 m², rodinný dům SO02 je o zastavěné ploše 109,1 m² a rodinný dům SO03 je o zastavěné ploše 143,1 m². Hřebeny střech budou ve výškové úrovni +8,97 m nad podlahou 1. NP. Součástí záměru jsou zpevněné plochy, terasy, přípojky vodovodu, kanalizace, plynu a NN a oplocení. Záměr bude napojený sjezdy na stávající komunikaci. V současnosti je zahájení řízení o povolení stavebního záměru.</p> | Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů | Předpokládané dokončení v roce 2027. |

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------------------------|
| | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Rekonstruované byty budou částečně prodávány a částečně pronajímány, což poskytne flexibilitu pro různé potřeby budoucích obyvatel. Projekt se zaměřuje na vytvoření komfortního a moderního bydlení s důrazem na kvalitu a funkčnost.</p> <p>V současnosti probíhá pořizování projektu za účelem rekonstrukce těchto bytových jednotek a výstavby dvou půdních jednotek. Po dokončení rekonstrukce, které je plánováno v roce 2026 budou byty nabídnuty k prodeji nebo do pronájmu.</p> | Bytový dům Jeseník | Předpokládané dokončení v roce 2026. |
|--|---|--------------------|--------------------------------------|

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

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

Stavebně dokončené nemovitosti jsou pronajímány k bydlení či komerčnímu využití a k provozu hotelů.

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

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

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

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

Skupina má detailně zpracovanou a realisticky nastavenou strategii prodeje nemovitostí, která reflektuje vývoj trhu a představuje klíčový prvek finanční stability a udržitelnosti Skupiny z pohledu investorů:

A. Investiční nemovitosti s plánovým prodejem do roku 2030

| Projekt | Výnos – byty / prodej (výpočet) | Výnos – kanceláře (výpočet) | Výnos – ostatní plochy (výpočet) | Výnos – parkování/garáže (výpočet) | Stresový scénář, pokles (-20 %) | Základní, ceny zůstanou na úrovni konce roku 2025 | Růstový (ČNB +6,3 % p.a., složené) |
|---|--|---|--|---|---------------------------------|---|------------------------------------|
| Bratislavská 52, Brno, kolaudace 2015 (plánovaný prodej 2026 až 2027) | 3 366,2 m ² × 150 000 Kč/m ² = 504 930 000 Kč | 497,30 m ² × 130 000 Kč/m ² = 64 649 000 Kč | Wellness, fitness, restaurace 950 m ² × 110 000 Kč/m ² = 104 500 000 Kč | 32 stání × 1 000 000 Kč = 32 000 000 Kč | 564 863 200 Kč | 706 079 000 Kč | 750 561 977 Kč |
| Bratislavská 56, Brno (plánovaný prodej 2029) | 2 332,18 m ² × 160 000 Kč/m ² = 373 148 800 Kč | 1 323,18 m ² × 130 000 Kč/m ² = 172 013 400 Kč | — | 42 stání × 1 200 000 Kč = 50 400 000 Kč | 476 449 760 Kč | 595 562 200 Kč | 715 363 733 Kč |
| Břeclav – bytové domy (plánovaný prodej 2029) | 1 642,17 m ² × 120 000 Kč/m ² = 197 060 400 Kč | — | — | 41 stání × 500 000 Kč = 20 500 000 Kč | 174 048 320 Kč | 217 560 400 Kč | 261 324 208 Kč |
| Bytový dům Holzova, Brno (doproděj 2026) | 505 m ² × 145 000 Kč/m ² = 73 225 000 Kč | — | — | 7 garáží × 1 200 000 Kč + 2 stání × 500 000 Kč = 9 400 000 Kč | 66 100 000 Kč | 82 625 000 Kč | 87 830 375 Kč |
| Horní Lipová I – (doproděj 2026) | 420 m ² × 100 000 Kč/m ² = 42 000 000 Kč | — | — | — | 33 600 000 Kč | 42 000 000 Kč | 44 646 000 Kč |
| Horní Lipová II. etapa (plánovaný prodej 2028) | 717 m ² × 120 000 Kč/m ² = 86 040 000 Kč | — | — | — | 68 832 000 Kč | 86 040 000 Kč | 97 222 533 Kč |
| Rezidence Bílovice, kolaudace 2019 (plánovaný prodej 2026) | Prodejní cena = 26 500 000 Kč | — | — | — | 21 200 000 Kč | 26 500 000 Kč | 28 169 500 Kč |
| Součet (všechny projekty) | | | | | 1 405 093 280 Kč | 1 756 366 600 Kč | 1 985 118 326 Kč |

Vysvětlivky k tržním scénářům (včetně pravděpodobností)

Scénáře v tabulce slouží jako přehledná citlivost plánovaných prodejních hodnot na vývoj trhu.

Uvedené pravděpodobnosti jsou orientační a mají sloužit pro interní plánování a stress test – nejde o garanci ani investiční doporučení.

- **Stresový scénář, pokles (-20 %)**

- **Orientační pravděpodobnost: 20 %**

- **Rozumné pásmo pravděpodobnosti: 15–25 %**

Konzervativní varianta modeluje plošnou korekci tržních cen o 20 % oproti základnímu scénáři. Prakticky představuje situaci, kdy se kombinují nepříznivé faktory, typicky:

- **Makrošok / recese:** růst nezaměstnanosti, slabší příjmy domácností, vyšší nejistota a odkládání nákupů.
- **Drahé financování / utazení úvěrů:** vyšší sazby nebo přísnější přístup bank a regulace → nižší dostupnost hypoték.
- **Pokles investiční poptávky:** nižší výnosnost, vyšší daňové či provozní náklady.
- **Regionální tlak / vyšší nabídka:** dočasné „přesycení“ segmentu nebo lokality.
- **Riziko timing/likvidity:** prodloužení doby prodeje a potřeba pracovat s cenovou motivací (slevy, pobídky).

Smyslem stresového scénáře je ověřit robustnost plánu i v případě, že se trh dočasně zhorší.

- **Základní, ceny zůstanou na úrovni konce roku 2025**

- **Orientační pravděpodobnost: 45 %**

- **Rozumné pásmo pravděpodobnosti:** 40–55 % Neutrální scénář vychází z modelových cen použitých v tabulce a předpokládá stabilizaci – tj. bez dalšího růstu nebo poklesu oproti úrovni konce roku 2025. Slouží jako referenční „baseline“ pro porovnání citlivosti.
- **Růstový (ČNB +6,3 % p.a., složené)**
- **Orientační pravděpodobnost:** 35 %
- **Rozumné pásmo pravděpodobnosti:** 25–40 % Pozitivní scénář pracuje s meziročním růstem cen rezidenčních nemovitostí (v tabulce modelově 6,3 % p.a.) a uplatňuje jej složené podle horizontu prodeje: **projekty s plánovaným prodejem 2028** jsou indexovány na 2 roky a **projekty s plánovaným prodejem 2029** na 3 roky.

B. Investiční nemovitosti bez aktuálně plánového prodeje

| Projekt | Lokalita | Hodnota |
|--|----------------------|-------------------------|
| EFI SPA Hotel **** Superior | Brno, Nám. 28. října | 502 460 000 Kč (2025) |
| EFI Obchodní Galerie, byty a kanceláře | Jihlava | 190 000 000 Kč (2025) |
| Zámek Račice | Račice-Pístovice | 432 840 000 Kč (2024) |
| Bytový dům v Jeseníkách | Jeseníky | 10 730 000 Kč (2024) |
| EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu | Hodonín u Kunštátu | 21 570 000 Kč (2024) |
| EFI Pivovar | Brno | 20 000 000 Kč (2024) |
| EFI OIL & STELLPLATZ Prušánky | Prušánky | 17 735 000 Kč (2024) |
| Součet hodnot projektů, které skupině zůstávají | | 1 195 335 000 Kč |

3. Riziko likvidity

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít omezenou likviditu, zejména pokud nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu nebo v mnohostranném/organizovaném obchodním systému. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů. K datu vyhotovení prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta 1.241.350.000,- Kč.

6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen

U Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou, u kterých je úroková sazba navázána na index spotřebitelských cen (inflaci), existuje riziko, že v případě poklesu indexu spotřebitelských cen může být výnos nulový.

7. 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.

8. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku. V roce 2023 dosáhla inflace hodnoty 10,7 %.¹⁰ V roce 2024 pak inflace dosáhla hodnoty 2,4 %.¹¹ V listopadu 2025 byly ceny zboží a služeb, které spotřebovává průměrná česká domácnost, o 2,1 % vyšší než ve stejném měsíci roku 2024. Inflace se tak nachází tak téměř naplně u 2 % cíl ČNB.¹²

9. Riziko předčasného splacení

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

10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů

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

¹⁰ Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v únoru 2024, únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/inflace-v-lednu-2024-prudce-poklesla-a-vratila-se-k-2-cili/>.

¹¹ Inflace u 2 % cíle, únor 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.

¹² Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v listopadu 2025, listopad 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:

- a. Emitent: e-Finance CZ, a.s, IČ: 09166858, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
- b. Název dluhopisu: [bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
- c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů [ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
Jiný údaj identifikující dluhopis: [bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
- d. Jmenovitá hodnota: [bude určena v doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
- e. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/>, a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat.
- f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou: [bude určen pevnou roční procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]

2) Výnos dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou: Pohyblivá úroková sazba za rok (p.a.) (VIR) je vypočítána jako součet pevné úrokové sazby (FIR) ve výši uvedené v doplňku dluhopisového programu a procentní změny bazického indexu spotřebitelských cen zveřejňované Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu (CPI_A), proti bazickému indexu spotřebitelských cen zveřejňovanému Českým statistickým úřadem za stejný měsíc roku předchozího (CPI_B). Takto stanovený úrokový výnos se zaokrouhuje na dvě desetinná místa. Minimální úrokový výnos v každém výnosovém období činí 0 %. V případě, že Česká republika v budoucnu pověří zveřejněním indexů spotřebitelských cen jiný úřad, bude VIR nadále počítána z bazických Indexů spotřebitelských cen zveřejňovaných tímto úřadem. V případě, že v budoucnu dojde k nahrazení ukazatele měření změny spotřebitelských cen, tzn. indexu spotřebitelských cen jiným ukazatelem, bude emitent používat ukazatel, který jej nehradí, a který bude oficiálně používán Českou republikou. Pokud nebudou aktuální hodnoty indexů spotřebitelských cen uveřejněny, budou použity poslední uveřejněné hodnoty indexů spotřebitelských cen. Minimální hodnota VIR nikdy neklesne pod 0%, a to ani v případě poklesu indexu spotřebitelských cen. Výše uvedený podkladový nástroj (index spotřebitelských cen) pro stanovení pohyblivé úrokové sazby je bezplatně přístupný v elektronické podobě na internetových stránkách Českého statistického úřadu: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31779>.

Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:

$$VIR = \max \left(0; FIR + \left(\frac{CPI_A - CPI_B}{CPI_B} \times 100 \right) \right)$$

Legenda:

| | |
|---|------------------|
| Pohyblivá úroková sazba za dvanáct měsíců v % | VIR |
| Pevná úroková sazba | FIR |
| Index spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu | CPI _A |
| Index spotřebitelských cen za stejný měsíc roku předchozího | CPI _B |
| Matematická funkce Maximum, jejíž funkční hodnota představuje nejvyšší hodnotu ze všech vstupních parametrů. Funkce provádí porovnání jednotlivých parametrů a výsledkem je hodnota toho parametru, který se při porovnání se všemi ostatními jeví jako největší. Parametry jsou ve vzorci odděleny středníkem. | max |

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

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

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

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců. (dále také jen "Instrukce"). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Emitent bude zejména oprávněn požadovat plnou moc v případě zastoupení. Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.

| |
|---|
| <p>Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek splatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.</p> |
| <p>i. Forma dluho- Listinný cenný papír na řad pisu:</p> |
| <p>j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkovi tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách.</p> |
| <p>k. Datum splatnosti dlu- [bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní hopisu: emisi dluhopisů]</p> |
| <p>b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů: Dluhopisy budou v listinné podobě na řad. Budou vydávány jako individuální dluhopisy. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena. [Údaje o počtu dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p> |
| <p>c) Lhůta pro upisování dluhopisů: [Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p> |
| <p>d) Emisní kurz: [Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p> |
| <p>e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu: [Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</p> |
| <p>f) Způsob a místo upisování dluhopisu, splácení emisního kurzu a předání dluhopisů: Místem upisování dluhopisů bude sídlo Emitenta. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkovi. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.</p> |
| <p>g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou nebo pohyblivou roční úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů. Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</p> |

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s ustanovením písm. a) "Náležitosti dluhopisu", pod bod h. "Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho" společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ.

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

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úroková konvence pro výpočet úroku "BCK standard 30E/360", tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené výše. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

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

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni vyhotovení těchto společných emisních podmínek je právní úprava zdaňování výnosů z dluhopisů zakotvena v zákonu č. 586/1992 Sb. zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZDP").

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

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

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

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (dílním základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Dle ustanovení § 10 odst. 5) ZDP je pak takovým výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w) jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. x) ZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu e-Finance CZ tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě, a pokud

| |
|---|
| <p>se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak ze zisku z prodeje dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% nebo 23 % (v závislosti na výši základu daně podle § 16 ZDP) z rozdílu mezi částkou, za kterou dluhopis prodal, a částkou emisního kurzu, za který dluhopis upsal.</p> <p>Pro právnické osoby je zdanění výnosů dluhopisů stanoveno obecně tak, že předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem /§ 18 odst. 1) ZDP/ a na výnosy z dluhopisů, jakož i na výnosy z prodeje dluhopisů, se tedy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů právnických osob.</p> |
| <p>i) Osoby zabezpečující vydání a splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu: Vydání jakož i splacení dluhopisů a vyplacení výnosů z dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.</p> |
| <p>j) Promlčení práv z dluhopisu: Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto společných emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. § 629 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.</p> |
| <p>k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu: Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách Emitenta e-Finance, a.s. v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/. Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.</p> |
| <p>l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.</p> |
| <p>m) Rating emitenta, rating emise: Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. <i>[Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</i></p> |
| <p>n) Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.</p> |
| <p>o) Informace o výkonu dohledu a schválení prospektu Českou národní bankou: Česká národní banka vykonává v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dohled nad kapitálovým trhem. Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a nad Dluhopisy v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku dluhopisů. Prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, Česká národní banka schvaluje pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Při jeho schvalování Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a jeho schvalováním Česká národní banka negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.</p> |
| <p>p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu <i>[Rozhodný den bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i></p> |
| <p>q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu <i>[Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]</i> Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta dle písmene s) těchto společných emisních podmínek je den zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněného dle písmene s) těchto společných emisních podmínek. Takto určený den nesmí předcházet datu předčasné splatnosti o více než 30 dnů ani následovat po tomto datu.</p> |

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

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

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

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

Oznámení obsahuje alespoň

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

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

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

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

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze

vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

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

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

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

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

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

(7) Společný zástupce oprávněn

- a) uplatňovat ve prospěch vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s dluhopisy,
- b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,
- c) činit ve prospěch vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

(8) Při výkonu oprávnění podle odstavce 7 se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje

práva spojená s dluhopisy společný zástupce, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:

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

2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

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

3. Důvody nabídky

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

4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

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

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

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

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

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

Upisování emise nebylo dohodnuto s žádnými subjekty, a to ani nezávazně, Emitent upisování dluhopisů zajišťuje sám prostřednictvím svých zaměstnanců. Z těchto důvodů ani nedošlo ani nedojde k uzavření žádné dohody o upisování, mimo smluv s konkrétními budoucími vlastníky dluhopisů.

S žadatelem bude uzavírána Smlouva o koupi a upsání dluhopisů, ve které bude přesně stanoven počet dluhopisů, jež ten, který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky či e-mailem,

pokud žadatel sdělí e-mailový kontakt emitentovi. S dluhopisy není možné obchodovat před oznámením přidělené částky žadatelům.

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

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek

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

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

Konečné podmínky

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

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

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

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

K těmto konečným podmínkám je přiloženo zvláštní shrnutí konkrétní emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta z roku 2022 v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („Dluhopisový program“).

Zvláštní shrnutí emise dluhopisů

[...]

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

Společné emisní podmínky dluhopisového programu e-Finance CZ obsažené v kapitole IV. Základního prospektu dluhopisového programu dluhopisů e-Finance CZ, se v bodech a)b., a)c., a)d., a)f., a)g., a)k., b), c), d), e), g), m), p), q), u), doplňují tak, jak je uvedeno níže.

- | |
|---|
| a) Náležitosti dluhopisu: |
| b. Název dluhopisu: [...] |
| c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN [...], FISN [...], CFI [...]. Jiný údaj identifikující dluhopis: [...] |
| d. Jmenovitá hodnota: [...] |

f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou:

Pevný, [...% p.a.]

2) Výnos dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou:

Index spotřebitelských cen pro stanovení pohyblivé úrokové sazby je bezplatně přístupný v elektronické podobě na internetových stránkách Českého statistického úřadu: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31779>.

Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:

Legenda:

| | |
|---|------------------|
| Pohyblivá úroková sazba za dvanáct měsíců v % | VIR |
| Pevná úroková sazba ve výši [...] | FIR |
| Index spotřebitelských cen zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za měsíc, který jako druhý předchází měsíci, ve kterém končí roční výnosové období dluhopisu | CPI _A |
| Index spotřebitelských cen za stejný měsíc roku předchozího | CPI _B |
| Matematická funkce Maximum, jejíž funkční hodnota představuje nejvyšší hodnotu ze všech vstupních parametrů. Funkce provádí porovnání jednotlivých parametrů a výsledkem je hodnota toho parametru, který se při porovnání se všemi ostatními jeví jako největší. Parametry jsou ve vzorci odděleny středníkem. | max |

g. Datum emise: [...]

k. Datum splatnosti dluhopisu: [...]

b) Počet a číslování dluhopisů:

Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu [...] ks o jmenovité hodnotě [...]. Každý z dluhopisů nese číselné označení od [...] do [...].

c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů:

Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od [...] do [...]. Vydávání dluhopisů zabezpečuje Emitent.

d) Emisní kurz, měna emise:

Emisní kurz dluhopisu je [...]. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz.

Měnou emise je Česká koruna, CZK.

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí [...].

g) Den pro výplatu výnosu dluhopisu:

Den výplaty úroku je [...]

m) Rating emise:

[.../Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.]

p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu

Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je vždy [...], počínaje rokem [...].

q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu

Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].

u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Vlastník dluhopisu může požádat o výkup pouze na konci aktuálního výnosového období s tím, že vlastník dluhopisu je povinen požádat o výkup nejpozději tři měsíce před koncem daného výnosového období. Datum splatnosti kupní

ceny bude [...] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [...] %.

Oddíl B. Informace o veřejné nabídce Dluhopisů

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

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

Náklady celkem: [...]

Čistá částka výnosů: [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem nebo mateřskou společností.] /
[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování výstavby nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností.] /
[Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo jeho sesterských společností.] /
[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování konkrétního projektu a to ...] /
[Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.]
[Emitent si je/není vědom, že očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití. Výše uvedené záměry financovat rovněž z ... ve výši ...]

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

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

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

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

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

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

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

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

Oddíl C. Další informace

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

Osobou odpovědnou za vyhotovení Konečných podmínek nabídky dluhopisů je Emitent e-Finance CZ, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 8388.

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - *jméno*]

Člen správní rady

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

Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti

Oddíl A. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Statutární orgán

Řídícím orgánem Emitenta je správní rada, které je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Správní rada má jednoho člena, který jsou volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období členů správní rady je neomezené.

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří správní radu:

Člen: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M.
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – člen správní rady.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. Dozorčí rada

Dozorčí rada není zřízena.

3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

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

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

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2023 a končící 31.12.2024 v auditované ne-konsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, jelikož mu tuto povinnost neukládá zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2023, a 31.12.2024, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2023 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2023 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor ve své zprávě dále uvedl zdůraznění skutečnosti: „Upozorňuji na

bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“ K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2024 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2024 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.“ a zdůrazněním skutečnosti: „Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“

Emitent uvádí, že výše uvedené zdůraznění skutečnosti ze strany auditora se vztahuje k posouzení předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky (going concern) a k charakteru Emitenta jako financující společnosti v rámci Skupiny. Emitent průběžně řídí likviditu a profil splatností svých závazků; schopnost Emitenta plnit své závazky, včetně závazků z Dluhopisů, je závislá zejména na peněžních tocích plynoucích ze zápůjček a jiných forem financování poskytovaných společností ve Skupině a na dostupnosti externích zdrojů financování. V případě omezení nebo výpadku těchto zdrojů může dojít k nepříznivému ovlivnění schopnosti Emitenta řádně a včas plnit závazky z Dluhopisů.

Skupina současně v rámci svého finančního plánování počítá s výnosy z prodeje nemovitých věcí držených společnostmi ve Skupině a s výnosy z prodeje nebo jiného převodu podílů (účástí) v projektových společnostech (nemovitostních SPV) držících jednotlivá aktiva či projekty; tyto transakce představují plánované zdroje peněžních prostředků určené zejména k zajištění plnění závazků společností ve Skupině vůči Emitentovi (viz kapitola V, čl. „Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů“). Skupina dále zpravidla využívá dluhopisové programy s dlouhodobým rámcem (typicky 25 let), které umožňují vydávání více jednotlivých emisí s různými parametry a splatnostmi. V rámci financování developerských a investičních projektů Skupina zejména v počátečních fázích projektů obvykle předpokládá následné refinancování po jejich dokončení jinými zdroji financování (např. bankovním financováním, dlouhodobějším dluhovým financováním, včetně emisí s delší splatností, případně kombinací s realizací prodejů aktiv či podílů v SPV). Nelze však vyloučit, že realizace uvedených transakcí nebo zajištění refinancování nebude možné v očekávaném čase, rozsahu nebo za předpokládaných podmínek, zejména s ohledem na vývoj trhu, dostupnost financování a další okolnosti. Emitent dále uvádí, že financování společností ve Skupině je vícezdrojové a není založeno výlučně na financování poskytovaném Emitentem, tj. na prostředcích získaných z upisování Dluhopisů; společnosti ve Skupině mohou využívat i další zdroje financování, zejména bankovní financování, vlastní kapitál nebo jiné dluhové nástroje.

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2024 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2023, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2024 a Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti e-Finance, a.s. tvoří Přílohy tohoto Základního prospektu. Meziroční změny aktiv a pasiv jsou dány nárůstem objemu výpůjček, které byly Emitentem poskytnuty společností v rámci Skupiny.

| ROZVAHA | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| (vybrané údaje) | | |
| | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
| AKTIVA CELKEM | 594.584 | 998.699 |
| Oběžná aktiva | 588.798 | 989.593 |
| Peněžní prostředky | 65.098 | 152.933 |
| Časové rozlišení aktiv | 4.334 | 7.654 |
| PASIVA CELKEM | 594.584 | 998.699 |
| Vlastní kapitál | 2.506 | 2.614 |
| Cizí zdroje | 565.041 | 959.161 |
| Závazky | 565.041 | 959.161 |

* Vysoký podíl cizích zdrojů souvisí s charakterem Emitenta jako financující společnosti, která získané prostředky poskytuje formou pohledávek vůči společnostem Skupiny.

| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | | |
|--|--------------|--------------|
| (vybrané údaje) | | |
| | k 31.12.2023 | k 31.12.2024 |
| Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb | 0 | 0 |
| Tržby za prodej zboží | 0 | 0 |
| Výkonová spotřeba | 7.480 | 650 |
| Osobní náklady | 397 | 526 |
| Ostatní provozní náklady | 35 | 22 |
| <i>Provozní výsledek hospodaření</i> | -7.634 | -1.198 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 42.438 | 74.004 |
| Nákladové úroky a podobné náklady | 34.666 | 59.202 |
| Ostatní finanční výnosy | 0 | 0 |
| <i>Finanční výsledek hospodaření</i> | 7.758 | 1.333 |
| Výsledek hospodaření před zdaněním | 124 | 135 |
| Daň z příjmů | 24 | 28 |
| Výsledek hospodaření po zdanění | 100 | 107 |
| VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ | 100 | 107 |

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

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

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

Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně movité věci a soubory movitých věcí, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Oddíl C. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2024 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2024 v auditované konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti e-Finance, a.s. sestavené podle standardů IFRS závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v Příloze a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

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

Oddíl A. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn mateřskou společností e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, která je ovládající osobou. V rámci mateřské společnosti je hlavním akcionářem pan Radkem Jakubcem, MBA, MSc, LL.M., který vlastní balík akcií ve výši 89 % akcií společnosti a současně 89% podíl na hlasovacích právech společnosti, který je osobou nepřímo ovládající Emitenta. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou v listinné podobě v počtu 100 kusů o jmenovité hodnotě 20.000,- Kč. Základní kapitál Emitenta je v plné výši splacen. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Nepřímo ovládající osoba Emitenta je zároveň předsedou správní rady Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.

Vztahy kontroly nad Emitentem jsou založeny pouze výše popsáním vlastnictvím majetkové účasti. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně. Emitentovi nejsou dále známa jakákoli ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

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

2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo k významným změnám finanční a obchodní situace Emitenta.

Za tyto změny lze považovat dluhopisy vydané po datu poslední auditované účetní závěrky uvedené v kapitole IV. Oddílu A odst. 1 písm. d) tohoto prospektu, a rovněž zápůjčky poskytnuté společností v rámci skupiny uvedené taktéž v kapitole IV. Oddílu A odst. 1 písm. b) tohoto prospektu.

Oddíl B. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

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

2. Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 22.04.2020 notářským zápisem NZ 344/2020 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou e-Finance CZ, a.s.

Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8388 dne 18.05.2020. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 22.04.2020 a byla do obchodního rejstříku založena dne 18.05.2020.

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

Oddíl C. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

Emitent má v současnosti uzavřeno několik významných smluv se společností v rámci Skupiny. Konkrétně je se jedná o zápůjčky společnostem ve Skupině, jejichž struktura a výše je uvedena v kap. IV oddílu A čl. 1 písm. b) tohoto prospektu.

Oddíl D. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty, např. zakladatelské dokumenty, společenská smlouva, stanovy společnosti, auditorské zprávy, účetní závěrky a jiné historické finanční údaje Emitenta za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance CZ, a.s. na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Do zakladatelských dokumentů, účetních závěrek, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné nahlédnout také ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. 8388, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná prostřednictvím webové adresy www.e-finance.eu/sbirka-listin/.

Příloha: Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditované nekonsolidované účetní závěrky e-Finance CZ, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2024 a Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti e-Finance, a.s. za období končící 31.12.2024 sestavená podle účetních standardů IFRS.

Účetní závěrka za období končící 31.12.2024 včetně přílohy a auditorského výroku

ROZVAHA v plném rozsahu

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


ke dni 31.12.2024
(V celých tisících Kč)

| Rok | Měsíc | | IČ | | | | | | | |
|------|-------|---|----|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 1 | 2 | 0 | 9 | 1 | 6 | 6 | 8 | 5 | 8 |

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

| Označení a | AKTIVA b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|------------------|--|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78) | 001 | 998699 | 0 | 998699 | 594584 |
| B. | Stálá aktiva (ř.4+14+27) | 003 | 1452 | 0 | 1452 | 1452 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11) | 004 | 1452 | 0 | 1452 | 1452 |
| B.I.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný | 011 | 1452 | 0 | 1452 | 1452 |
| B.I.5.2. | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | 1452 | 0 | 1452 | 1452 |
| C. | Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75) | 037 | 989593 | 0 | 989593 | 588798 |
| C.II. | Pohledávky (ř.47+57+68) | 046 | 836660 | 0 | 836660 | 523700 |
| C.II.1. | Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52) | 047 | 831891 | 0 | 831891 | 522778 |
| C.II.1.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | 831891 | 0 | 831891 | 522778 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61) | 057 | 4769 | 0 | 4769 | 922 |
| C.II.2.4. | Pohledávky ostatní (ř.62 až 67) | 061 | 4769 | 0 | 4769 | 922 |
| 3. | Stát - daňové pohledávky | 064 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| 4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | 2591 | 0 | 2591 | 0 |
| 6. | Jiné pohledávky | 067 | 2178 | 0 | 2178 | 900 |
| C.IV. | Peněžní prostředky (ř.76+77) | 075 | 152933 | 0 | 152933 | 65098 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 470 | 0 | 470 | 176 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | 152463 | 0 | 152463 | 64922 |
| D. | Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81) | 078 | 7654 | 0 | 7654 | 4334 |
| D.1. | Náklady příštích období | 079 | 7654 | 0 | 7654 | 4334 |

| Označení a | PASIVA b | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|------------------|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166) | 101 | 998699 | 594584 |
| A. | Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122) | 102 | 2614 | 2506 |
| A.I. | Základní kapitál (ř.104 až 106) | 103 | 2000 | 2000 |
| A.I.1. | Základní kapitál | 104 | 2000 | 2000 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120) | 118 | 507 | 406 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let | 119 | 507 | 406 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 121 | 107 | 100 |
| B.+ C. | Cizí zdroje (ř.124+129) | 123 | 959161 | 565041 |
| C. | Závazky (ř.130+145+163) | 129 | 959161 | 565041 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141) | 130 | 432200 | 294400 |
| C.I.1. | Vydané dluhopisy (ř.132+133) | 131 | 432200 | 294400 |
| C.I.1.2. | Ostatní dluhopisy | 133 | 432200 | 294400 |
| C.II. | Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155) | 145 | 526961 | 270641 |
| C.II.1. | Vydané dluhopisy (ř.147+148) | 146 | 517050 | 269600 |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy | 148 | 517050 | 269600 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 150 | 50 | 300 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 151 | 9113 | 44 |
| C.II.8. | Závazky ostatní (ř.156 až 162) | 155 | 748 | 697 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 158 | 19 | 17 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 160 | 33 | 3 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 161 | 655 | 650 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 162 | 41 | 27 |
| D. | Časové rozlišení pasiv (ř.167+168) | 166 | 36924 | 27037 |
| D.1. | Výdaje příštích období | 167 | 36924 | 27037 |

| | | |
|--|--|--|
| Sestaveno dne: 20.03.2025 | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  |
| Právní forma účetní jednotky Akciová společnost | Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIŘY NA VLA | Poznámka |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2024
(V celých tisících Kč)


| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|-----------------|
| 2024 | 1 2 | 0 9 1 6 6 8 5 8 |

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

**Bratislavská 234/52
60200 Brno**

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| A. | Výkonová spotřeba (ř.4 až 6) | 003 | 650 | 33 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 005 | 57 | 0 |
| A.3. | Služby | 006 | 593 | 33 |
| D. | Osobní náklady (ř.10+11) | 009 | 526 | 397 |
| D.1. | Mzdové náklady | 010 | 484 | 397 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13) | 011 | 42 | 0 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění | 012 | 41 | 0 |
| D.2.2. | Ostatní náklady | 013 | 1 | 0 |
| F. | Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29) | 024 | 22 | 35 |
| F.3. | Daně a poplatky | 027 | 22 | 33 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 029 | 0 | 2 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24) | 030 | -1198 | -465 |

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41) | 039 | 74004 | 42438 |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 040 | 68982 | 39648 |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 041 | 5022 | 2790 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45) | 043 | 59202 | 34666 |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 045 | 59202 | 34666 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 046 | 99 | 278 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 047 | 13568 | 7461 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47) | 048 | 1333 | 589 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48) | 049 | 135 | 124 |
| L. | Daň z příjmu (ř.51+52) | 050 | 28 | 24 |
| L.1. | Daň z příjmu splatná | 051 | 28 | 24 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50) | 053 | 107 | 100 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54) | 055 | 107 | 100 |
| * | Čistý obrát za účetní období | 056 | 74103 | 42716 |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Sestaveno dne: 20.03.2025 | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  | |
| Právní forma účetní jednotky Akciová společnost | Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIŘY NA VLA | Poznámka | |

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.03.2025

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Poskytování úvěrů společnostmi, které nepřijímají vklady

| Označení a | TEXT b | Skutečnost v účetním období | |
|--|--|-----------------------------|--------------|
| | | běžném 1 | minulém 2 |
| A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411) | | | |
| A.1. | Počáteční stav | 2 000 | 2 000 |
| A.4. | Konečný zůstatek | 2 000 | 2 000 |
| B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419) | | | |
| C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252 | | | |
| C.1. | Počáteční zůstatek A. +/- B. | 2 000 | 2 000 |
| C.5. | Konečný zůstatek A. +/- B. | 2 000 | 2 000 |
| D. Emisní ážio | | | |
| E. Rezervní fondy | | | |
| F. Ostatní fondy ze zisku | | | |
| G. Kapitálové fondy | | | |
| H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření | | | |
| I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431) | | | |
| I.1. | Počáteční zůstatek | 406 | 163 |
| I.2. | Zvýšení | 101 | 243 |
| I.4. | Konečný zůstatek | 507 | 406 |
| J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431) | | | |
| K. | Zisk/ztráta za účetní období po zdanění | 107 | 100 |
| | Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K) | 2 614 | 2 506 |

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.03.2025

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Poskytování úvěrů společnostmi, které nepřijímají vklady

| Označení a | TEXT b | Skutečnost v účetním období | |
|--|---|-----------------------------|-----------------|
| | | běžném 1 | minulém 2 |
| P. | Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období | 65 098 | 3 328 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST) | | | |
| Z. | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním | 107 | 124 |
| A.1. | Úprava o nepeněžní operace | -14 802 | -7 772 |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku | 0 | 0 |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek, rezerv | 0 | 0 |
| A.1.3. | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů + | 0 | 0 |
| A.1.4. | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) | 0 | 0 |
| A.1.5. | Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrmaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-) | -14 802 | -7 772 |
| A.1.6. | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | 0 | 0 |
| A.* | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap. | -14 695 | -7 648 |
| A.2. | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | 543 115 | 215 871 |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení | 139 079 | -4 256 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl. | 404 036 | 220 127 |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-) | 0 | 0 |
| A.2.4. | Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv. | 0 | 0 |
| A.** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním | 528 420 | 208 223 |
| A.3. | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmaných do ocenění dlouhodob. maj. (-) | -59 202 | -34 666 |
| A.4. | Přijaté úroky (+) | 74 004 | 42 438 |
| A.5. | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-) | -28 | -24 |
| A.7. | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+) | 0 | 0 |
| A.*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | 543 194 | 215 971 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI | | | |
| B.1. | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | 0 | -1 452 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 0 | 0 |
| B.3. | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám | -455 359 | -194 099 |
| B.*** | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | -455 359 | -195 551 |

| Označení a | TEXT b | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|-----------------------------|--------------|
| | | běžném 1 | minulém 2 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ | | | |
| C.1. | Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv. | 0 | 0 |
| C.2. | Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv. | 0 | 0 |
| C.2.1. | Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+) | 0 | 0 |
| C.2.2. | Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-) | 0 | 0 |
| C.2.3. | Další vklady PP společníků a akcionářů | 0 | 0 |
| C.2.4 | Úhrada ztráty společníky (+) | 0 | 0 |
| C.2.5. | Přímé platby na vrub fondů (-) | 0 | 0 |
| C.2.6. | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-) | 0 | 0 |
| C*** | Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti | 0 | 0 |
| F. | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků | 87 835 | 20 420 |
| R. | Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období | 152 933 | 23 748 |

Podpisový záznam

Příloha v účetní závěrce za rok 2024 sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

1. Obecné údaje o společnosti:

| | |
|----------------------------------|--|
| Název společnosti: | e-Finance CZ, a.s. |
| Sídlo společnosti: | Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00 |
| IČO: | 09166858 |
| Datum vzniku společnosti: | 18. 5. 2020 |
| Právní forma: | akciová společnost |

Převažující předmět činnosti:

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

| | |
|--------------------------|--------------|
| Základní kapitál: | 2 000 000 Kč |
|--------------------------|--------------|

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

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

Počet vydaných akcií:

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

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

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

Změny v obchodním rejstříku: v roce 2024 žádné nebyly

2. Údaje o účetní závěrce

| | |
|--|--------------|
| Rozvahový den: | 31. 12. 2024 |
| Okamžik sestavení účetní závěrky: | 20. 03. 2025 |

Společnost e-Finance CZ, a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2024.

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

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2024

V roce 2024 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektů schválených rozhodnutími ČNB, jako příslušným orgánem podle Nařízení o prospektu:

- ze dne 8. srpna 2023, č. j. 2023/101942/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00054/CNB/572, které nabylo právní moci dne 25. srpna 2023,
- ze dne 4. března 2024, č.j. 2024/024157/CNB/650 ke sp.zn. S-Sp-2023/00021/CNB/659, které nabylo právní moci dne 21. března 2024,
- ze dne 13. srpna 2024, č.j. 2024/092931/CNB/650 ke sp.zn. S-Sp-2024/00192/CNB/653, které nabylo právní moci dne 3. září 2024.

Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V roce 2024 společnost emitovala nezajištěné dluhopisy dle prospektů schválených rozhodnutími ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu:

- ze dne 27. února 2023, č. j. 2023/022268/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00115/CNB/572, které nabylo právní moci dne 2. března 2023,
- ze dne 19. února 2024, č.j. 2024/024149/CNB/650 ke sp.zn. S-Sp-2024/00003/CNB/659, které nabylo právní moci dne 2. března 2024.

Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

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

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

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnutých zápůjček sesterským společností. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2024 ve výši 831 891 tis. Kč.

Splatnost jednotlivých zápůjček je rok od vyžádání a úrok 12 % p. a.

| název firmy | splatnost | jistina v tis. k 31.12.2024 | úrokov á sazba p.a. | nehrazené úroky v tis. k 31.12.2024 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------|---|
| e-Finance Zámek Račice, s.r.o. | rok od vyžádání | 253.320 | 12% | 54.432 |
| eFi Palace, s.r.o. | rok od vyžádání | 38.390 | 12% | 5.670 |
| e-Finance EU, a.s. | rok od vyžádání | 28.532 | 12% | 2.887 |
| e-Finance Apart Hotel, s.r.o. | rok od vyžádání | 12.111 | 12% | 749 |
| e-Finance Břeclav, s.r.o. | rok od vyžádání | 22.087 | 12% | 3.785 |
| Czech Property Fund, s.r.o. | rok od vyžádání | 41.800 | 12% | 2.983 |
| e-Finance Reality, s.r.o. | rok od vyžádání | 15.430 | 12% | 2.304 |
| EFI Byty, s.r.o. | rok od vyžádání | 0 | 12% | 0 |
| eFi Palace Resort, s.r.o. | rok od vyžádání | 11.692 | 12% | 2.612 |
| e-Finance Jihlava, a.s. | rok od vyžádání | 33.143 | 12% | 4.147 |
| EFI Hotels & Properties, a.s. | rok od vyžádání | 1.296 | 12% | 52 |
| e-Finance, a.s. | rok od vyžádání | 277.161 | 12% | 17.308 |
| CELKEM | | 734.962 | | 96.929 |

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 4.769 tis. Kč. Z této částky tvoří 2 591 tis. poskytnuté zálohy a 2 178 tisíc pohledávky za upsanými dluhopisy, které byly uhrazené v lednu 2025. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou.

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

f) Peněžní prostředky

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

g) Časové rozlišení aktiv

Je tvořeno Náklady příštích období a jde o časové rozlišení vynaložených nákladů za reklamu.

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 507 tis. Kč a zisk běžného období po zdanění ve výši 107 tis. Kč.

i) Závazky

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

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2024 částku ve výši 949.250 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 517.050 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2023 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 564.000 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 269.600 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 59.202 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2023 byly 34.666 tis. Kč.

j) Rezervy

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

k) Časové rozlišení pasiv

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

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2024 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

V roce 2024 se společnost z důvodu zlepšení věrného obrazu rozhodla náklady související s prodejem dluhopisů vykazovat ve finančních nákladech. Z důvodu srovnatelnosti byly tyto náklady upraveny i za rok 2023.

m) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2024. Titul pro odloženou daň nemáme.

4. Další informace

1. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
2. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků
3. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
4. Společnost nevede žádné právní spory s jinými osobami a v žádném právní sporu není stranou žalovanou.
5. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0 (mzdové náklady jsou z uzavřených DPP)

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

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

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2025 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, popřípadě mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

b/ Veškeré závazky z titulu vydaných zajištěných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem, a to:

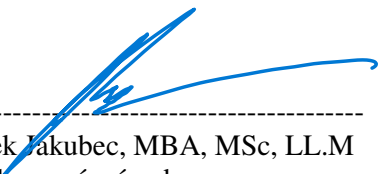
- k nemovitostem vlastněným sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 4.6.2024 stanovena na 371 410 tis. Kč., což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění,
- ke kmenovým akciím společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 19480539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.

c/ Dlouhodobě splatné pohledávky za sesterskými společnostmi (vykázané na řádku 049 rozvahy) ve výši 522.778 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku těchto společností, jejichž tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 20. 3. 2025
Zpracovala: Novotná Marcela



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

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

Výrok auditora bez výhrad

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2024 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

Základ pro výrok auditora

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

V Brně dne 17. června 2025

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

**Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti e-Finance,
a.s. za období končící 31.12.2024 včetně auditorského výroku se-
stavená podle účetních standardů IFRS**



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 nájůmům. 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 nepřenašeli 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. Přijed'te 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, Zábřdovice, 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: 06471366Bratislavská 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. etapa

- 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 aparmánů/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 Dražanskou 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 přílehlých 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 balkón 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





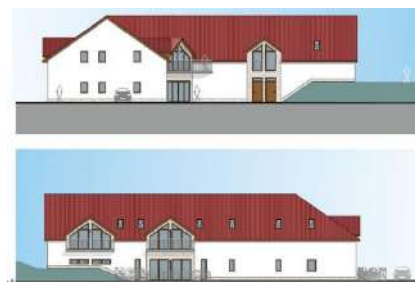
EFI ApartHotel, Lipová Lázně - Jeseníky, II. Etapa

Jedná se o **druhou etapu** výstavby moderního horského střediska **EFI 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. **EFI 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 Zajištěné EFI 1 | CZ0003561912 | 15 000 000 | 6 050 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.7.2024 | 1.7.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 2 | CZ0003561920 | 15 000 000 | 1 050 000 | 7 % p.a. | 1.7.2024 | 1.8.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 3 | CZ0003562423 | 10 000 000 | 9 800 000 | 8,5 % p.a. | 1.7.2024 | 1.10.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 4 | CZ0003562662 | 7 500 000 | 7 250 000 | 8,5 % p.a. | 1.7.2024 | 1.10.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 5 | CZ0003562670 | 7 500 000 | 7 050 000 | 8,5 % p.a. | 1.7.2024 | 1.11.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 6 | CZ0003562688 | 30 000 000 | 26 750 000 | 8,5 % p.a. | 1.8.2024 | 1.11.2025 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 7 | CZ0003562696 | 15 000 000 | 2 750 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2024 | 1.8.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 8 | CZ0003562753 | 15 000 000 | 14 300 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.8.2024 | 1.9.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 9 | CZ0003563686 | 15 000 000 | 950 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2024 | 1.9.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 10 | CZ0003563678 | 15 000 000 | 5 750 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.9.2024 | 1.10.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 11 | CZ0003564650 | 40 000 000 | 36 700 000 | 8 % p.a. | 1.10.2024 | 1.2.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 12 | CZ0003564619 | 15 000 000 | 5 600 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2024 | 1.10.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 13 | CZ0003564643 | 25 000 000 | 17 750 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2024 | 1.11.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 14 | CZ0003565376 | 35 000 000 | 34 250 000 | 8 % p.a. | 1.11.2024 | 1.3.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné EFI 15 | CZ0003565384 | 10 000 000 | 4 950 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2024 | 1.11.2026 |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------------------|-----------|-----------|
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 16 | CZ0003565418 | 20 000 000 | 11 750 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2024 | 1.12.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 17 | CZ0003566200 | 40 000 000 | 38 600 000 | 8 % p.a. | 1.12.2024 | 1.4.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 18 | CZ0003566218 | 15 000 000 | 11 100 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2024 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné 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).

Naplňujeme 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 výrobná má plánovaný instalovaný elektrický výkon 1,200 MW; vysoutěžené referenční aukční ceny (RAC₀) 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. $RAC_0 \times (1,200 \text{ MW} \times 3\,300 \text{ h} = 3\,960 \text{ MWh/rok})$, 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) | RAC ₀ (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-Zábrdovice (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 | 31. prosince 2024 |
|--|-------------------|
| Ukazatel/Hodnota (tis. Kč) | |
| 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

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

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 vztahenou 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 developmentu, 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 portfolia 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 **vysohou 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 (vedení 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 Zajištěné é EFI 20 | CZ0003567570 | 45 000 000 | 40 450 000 | 8 % p.a. | 1.2.2025 | 1.5.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 21 | CZ0003567554 | 20 000 000 | 6 200 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2025 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 22 | CZ0003567562 | 30 000 000 | 29 100 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.2.2025 | 1.3.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 23 | CZ0003568693 | 50 000 000 | 48 650 000 | 8 % p.a. | 1.3.2025 | 1.6.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 24 | CZ0003568701 | 20 000 000 | 3 450 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.3.2025 | 1.3.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 25 | CZ0003568719 | 30 000 000 | 29 350 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.3.2025 | 1.4.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 26 | CZ0003569345 | 30 000 000 | 29 350 000 | 8 % p.a. | 1.3.2025 | 1.7.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 27 | CZ0003569790 | 20 000 000 | 12 000 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.4.2025 | 1.4.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 28 | CZ0003569774 | 30 000 000 | 15 900 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.4.2025 | 1.5.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 29 | CZ0003570582 | 20 000 000 | 650 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 1.5.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 30 | CZ0003570574 | 30 000 000 | 1 900 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 1.6.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 31 | CZ0003571259 | 25 000 000 | 5 950 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 1.5.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 32 | CZ0003571267 | 35 000 000 | 21 650 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.5.2025 | 1.6.2028 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 33 | CZ0003571606 | 25 000 000 | 11 800 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.6.2025 | 1.6.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné 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 ZAHRAŇÍCH

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. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména 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 společnostem 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 nevyklučuje, 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. Další 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 společnosti ve Skupině financovaných Emitentem. Pokud společnost 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 %.⁵ 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 dřívějšího 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 ovládnání

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 společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve prospěch společnosti e-Finance, a.s. Činnost vykonávána zdarma, provize hrazeny pojišťovny. |
| 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 Ovládající osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládající osobou

Společnost v průběhu účetního období nečinila žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu nebo z podnětu Ovládající osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládající 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 ovládající 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.

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 11.1.8 | 1 446 | -4 772 |
| 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. Nájem | 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 struktury 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. 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.

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 ovládnání společnosti.

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

| Název subjektu | Ultimátní vlastník | Podíl na základním 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, Zábřovice, 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 jejich 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 získatelná. Pokud je účetní hodnota goodwillu vyšší než zpětně získatelná 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. DOPLŇJÍCÍ 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 oprávký 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 oprávký 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 oprávký 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 uznání rezervě naleznete v účetních pravidlech v části Rezervy.

Stroje, zařízení a příslušenství

Stroje, zařízení, příslušenství a vybavení se vykazují v pořizovacích nákladech snížených o oprávký 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 užítky 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 vykázána 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 nesplácení 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 vykázána 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 zahrnutý 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 užítky 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: vypořádaní 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 užítky 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 obdržných 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 příznacích 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 neobrátí.

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 vykazaným 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 nájmních 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 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 drženy 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 vykázan 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 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Odložená daň Aktivum | Odložená daň Závazek | Odložená daň Aktivum | Odložená daň Závazek | Odložená daň Aktivum | Odložená daň Závazek |
| Položky odložené daně | | | | | | |
| 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 zbývající 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 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 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 odražely 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 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 úrovní 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 držných 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 Prušánky | 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, 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 přírůžka 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 úrovní 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.

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 |
| Oprávký | | | |
| 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 Zajištěné é EFI 12 | CZ0003564619 | 15 000 000 | 5 600 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2024 | 1.10.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 13 | CZ0003564643 | 25 000 000 | 17 750 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.10.2024 | 1.11.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 14 | CZ0003565376 | 35 000 000 | 34 250 000 | 8 % p.a. | 1.11.2024 | 1.3.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 15 | CZ0003565384 | 10 000 000 | 4 950 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2024 | 1.11.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 16 | CZ0003565418 | 20 000 000 | 11 750 000 | 9 %, 8 %, 7 % p.a. | 1.11.2024 | 1.12.2027 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 17 | CZ0003566200 | 40 000 000 | 38 600 000 | 8 % p.a. | 1.12.2024 | 1.4.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné é EFI 18 | CZ0003566218 | 15 000 000 | 11 100 000 | 8 %, 7 % p.a. | 1.12.2024 | 1.12.2026 |
| e-Finance CZ Zajištěné 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 | CZ0003549297 | 12 000 000 | 11 000 000 | 9,00 % | 01.05.2023 | 01.05.2024 |
| 33 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003549743 | 6 000 000 | 5 800 000 | 9,00 % | 01.05.2023 | 01.05.2024 |
| 34 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003549750 | 12 000 000 | 11 800 000 | 9,00 % | 01.06.2023 | 01.06.2024 |
| 35 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003549909 | 12 000 000 | 11 900 000 | 9,00 % | 01.06.2023 | 01.06.2024 |
| 36 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003550634 | 12 000 000 | 11 950 000 | 9,00 % | 01.07.2023 | 01.07.2024 |
| 37 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003551079 | 12 000 000 | 11 850 000 | 9,00 % | 01.07.2023 | 01.07.2024 |
| 38 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003551541 | 12 000 000 | 11 900 000 | 9,00 % | 01.08.2023 | 01.08.2024 |
| 39 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003552275 | 6 000 000 | 5 900 000 | 9,00 % | 01.08.2023 | 01.08.2024 |
| 40 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003552283 | 9 000 000 | 8 850 000 | 9,00 % | 01.09.2023 | 01.09.2024 |
| 41 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003554024 | 2 000 000 | - | 5,50 % | 01.10.2023 | 01.10.2024 |
| 42 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003554156 | 2 000 000 | - | 5,50 % | 01.11.2023 | 01.11.2024 |
| 43 | | | | | | |
| e-Finance CZ | CZ0003554776 | 2 000 000 | 250 000 | 5,50 % | 01.12.2023 | 01.12.2024 |
| 44 | | | | | | |
| 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 Protíinf lační 9 | CZ0003546350 | 12 000 000 | 3 100 000 | pohyblivá | 1.2.2023 | 1.2.2027 |
| e-Finance CZ Protíinf 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 protinávry 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 |
| Operační | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Financování | | 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 |
| 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 zbývající 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 | Úrokový náklad | Nesplacená část spřízněným osobám včetně naběhlých úroků | | | | |
|--|----------------|--|-------------------|-------------------|---------------|----------|
| | | Protistrana | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 | 1. ledna 2023 | |
| Společníci, akcionáři a jiné spřízněné osoby | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | | | 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 obdobím končícím 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

platformem 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 výpůjčky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice; peněžní toky Skupiny jsou denně pečlivě monitorovány. Přebytečné 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 platformem 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 | Méně než | 3 až 12 | 1 až 5 | Víc než | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| V tisících Kč | 3 měsíce | Měsíců | let | 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 | Méně než | 3 až 12 | 1 až 5 | Víc než | Celkem |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| V tisících Kč | 3 měsíce | Měsíců | let | 5 roků | |
| 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 | Méně než | 3 až 12 | 1 až 5 | Víc než | Celkem |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| V tisících Kč | 3 měsíce | Měsíců | let | 5 roků | |
| 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 vykázan 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 emise 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). Splátlosti 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),
- prodejem 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, Zábřodovice, 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 ovládnání

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 společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve prospěch společnosti e-Finance, a.s. Činnost vykonávána zdarma, provize hrazeny pojišťovny. |
| 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



.....
Raďek 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 informacích 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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.

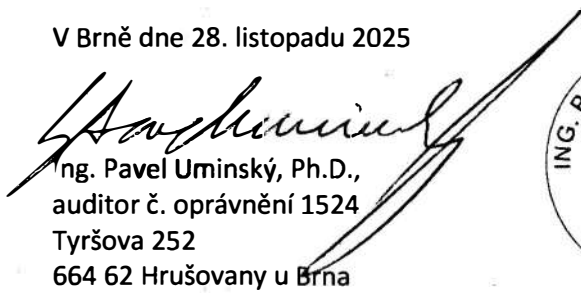
Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě 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

