



EFI Hotels & Properties, a.s.

Prospekt akcií

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

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

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

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

Hlavní akcionář Emitenta si v každém případě plánuje zachovat majoritní podíl i po ukončení Veřejné nabídky, tzn. celkově v rámci Primárního úpisu a Exitu nedojde po zvýšení základního kapitálu Emitenta při maximálním možném úpisu až na 1 245 615 ks k prodeji Současných akcií a úpisu Nových akcií v celkovém objemu větším než 622 807 ks (v případě jiného počtu Akcií pak nedojde k úpisu nebo prodeji 50 % a více celkového aktuálního počtu Akcií, přičemž se počítá s tím, že hlavní akcionář společnost e-Finance, a.s. bude část akcií ovládat nepřímo prostřednictvím fondu FONDEFI).

Cílem tohoto Prospektu je poskytnout investorům dostatečné a ucelené informace o Emitentovi a Akciích. Investoři by vždy měli zvážit rizikové faktory, které jsou uvedeny v kap. 1 tohoto Prospektu.

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

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

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

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 2. července 2026.

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 16.7.2026, č.j. 2026/128909/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00186/CNB/653, které nabylo právní moci dne 31.7.2026.

Tento Prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 31.7.2027 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

Zájemci o koupi Akcií, které mohou být v rámci tohoto Prospektu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu a případném dodatku Prospektu. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z případných obchodníků neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Akciích, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo obchodníky. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

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

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

OBSAH

SHRNUTÍ UNIJNÍHO EMISNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST („SHRNUTÍ“)	5
1. RIZIKOVÉ FAKTORY	11
1.1 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ	11
1.2 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO AKCIE	25
2. INFORMACE O EMITENTOVĚ A JEHO PODNIKÁNÍ	27
2.1 ÚDAJE O EMITENTOVĚ	27
3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	30
3.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY	30
3.2 PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY	30
3.3 PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE	30
3.4 INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	30
3.5 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU	30
3.6 ZÁJEM FYZICKÝCH OSOB A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA VEŘEJNÉ NABÍDCE	31
3.7 STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ	31
3.8 ÚDAJE O TRENDYCH	44
3.9 POPIS VÝZNAMNÝCH INVESTIC EMITENTA	45
(A) VÝZNAMNÉ INVESTICE OD KONCE OBDOBÍ, NA NĚŽ SE VZTAHUJÍ HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	45
(B) PODSTATNÉ PROBÍHAJÍCÍ INVESTICE	45
3.10 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY	52
4. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	54
4.1 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	54
4.2 ZÁKLADNÍ KAPITÁL	54
4.3 SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY	54
4.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY	54
4.5 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	55
5. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	55
5.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ	55
5.2 ODMĚNY, VÝHODY A DRŽBA AKCIÍ	56
6. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	56
6.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	56
6.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE	58
6.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	58
6.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)	58
7. DIVIDENDOVÁ POLITIKA	58
8. INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH A NABÍDCE	58
ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH, KTERÉ MAJÍ BÝT NABÍZENY	58
8.1 PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ	61
8.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ	63
8.3 POSTUP PRO OZNAMOVÁNÍ PŘIDĚLENÉ ČÁSTKY ŽADATELŮM A ÚDAJ, ZDA MŮŽE OBCHODOVÁNÍ ZAČÍT PŘED UČINĚNÍM OZNÁMENÍ	63
8.4 STANOVENÍ CENY	63
8.5 UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ	64
8.6 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	64
8.7 PRODÁVAJÍCÍ VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ	64
9. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	65
9.1 DŮVOD VEŘEJNÉ NABÍDKY	65
10. PROHLÁŠENÍ O PROVOZNÍM KAPITÁLU	65
11. STŘETY ZÁJMŮ	65
12. ŘEDĚNÍ A DRŽBA AKCIÍ PO EMISI	66
13. DOSTUPNÉ DOKUMENTY	66
PŘÍLOHA Č. 1 - KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024	67

SHRnutí UNIJNíHO EMISNíHO PROSPEKTU PRO RůST („SHRnutí“)

ODDÍL 1: ÚVOD																	
Cenné papíry	Listinné akcie EFI Hotels & Properties, a.s., ISIN: CZ0009013843. Zaknihované akcie EFI Hotels & Properties, a.s., ISIN: CZ0009013108.																
Emitent	Emitentem Akcií je společnost EFI Hotels & Properties, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 194 80 539, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně, LEI Emitenta: 315700XVYHXLROAD380. Kontaktní adresa je shodná s adresou sídla. Email: info@e-finance.eu ; tel. +420 515 555 555.																
Schválení prospektu	Prospekt byl schválen Českou národní bankou, se sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, Česká republika; email: podatelna@cnb.cz ; ID datové schránky: 8tgaiej. Prospekt byl Českou národní bankou schválen pod č.j. 2026/128909/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00186/CNB/653, které nabylo právní moci dne 31.7.2026.																
Upozornění	Společnost prohlašuje následující: • Shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Akcií by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek; • investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část; • v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států EU uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; a • občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které Shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je Shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud Shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Akcií investovat.																
ODDÍL 2: KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ																	
Kdo je Emitentem akcií?	Emitent je akciovou společností se sídlem v České republice, založenou a existující podle práva České republiky. Společnost provozuje svou činnost podle práva České republiky. Emitent působí v ČR. Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Ovládající osobou a hlavním akcionářem Emitenta je společnost e-Finance, a.s. (80 % akcií Emitenta), se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504. Jediným členem správní rady Emitenta je Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., prokuristé jsou Mgr. Ondřej Ďuriš a Marcela Novotná.																
Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?	Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje Emitenta za finanční rok 2023 a 2024. Vzhledem ke vzniku Emitenta dne 27. 6. 2023 nejsou starší finanční údaje dostupné. Společnost prohlašuje, že od rozvahového dne poslední zveřejněné konsolidované účetní závěrky (31. 12. 2023) nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta. Výrok auditora k finančním údajům předkládaným v rámci Prospektu byl bez výhrad. Rozvaha (v tis. Kč) <table><tr><td></td><td>31. 12. 2023</td><td>31. 12. 2024</td></tr><tr><td>AKTIVA</td><td>1 372 010</td><td>1 378 530</td></tr><tr><td>Dlouhodobý hmotný majetek</td><td>1 214 001</td><td>1 229 821</td></tr><tr><td>Stálá aktiva</td><td>1 354 475</td><td>1 363 090</td></tr><tr><td>Oběžná aktiva</td><td>17 175</td><td>14 797</td></tr></table>			31. 12. 2023	31. 12. 2024	AKTIVA	1 372 010	1 378 530	Dlouhodobý hmotný majetek	1 214 001	1 229 821	Stálá aktiva	1 354 475	1 363 090	Oběžná aktiva	17 175	14 797
	31. 12. 2023	31. 12. 2024															
AKTIVA	1 372 010	1 378 530															
Dlouhodobý hmotný majetek	1 214 001	1 229 821															
Stálá aktiva	1 354 475	1 363 090															
Oběžná aktiva	17 175	14 797															

	Časové rozlišení	360	643
	PASIVA	1 372 010	1 378 530
	Vlastní kapitál	817 047	800 544
	Cizí zdroje	553 991	576 843
	Časové rozlišení	972	1 142
	Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)		
		31. 12. 2023	31. 12. 2024
	Tržby z prodeje výrobků a služeb	45 606	79 643
	Tržby za prodej zboží	0	0
	Celkové tržby	45 606	79 643
	Výkonová spotřeba	19 658	41 355
	Osobní náklady	4 316	7 635
	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12 820	21 690
	Ostatní provozní výnosy	155	375
	Ostatní provozní náklady	209	685
	Provozní výsledek hospodaření	8 758	8 653
	Finanční výsledek hospodaření	-15 009	-27 947
	Výsledek hospodaření před zdaněním	-6 251	-19 294
	Daň z příjmu	-336	-2 586
	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-5 915	-16 708
Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?			
Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině	<i>Míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i> Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímě čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, což může mít vliv na hodnotu Akcií. Dceřiné společnosti a Emitent nemají k datu vyhotovení Prospektu vůči sobě žádné zápůjčky či úvěry. Dceřiné společnosti mají však dluh vůči společnosti e-Finance CZ, a.s., a to ve výši zhruba 134 mil. Kč. Dále dceřiné společnosti evidují dluh vůči bankám ve výši zhruba 283 mil. Kč. Tyto dluhy mají nepřímý vliv na hospodářské poměry Emitenta, když jejich splácení přímo ovlivňuje hospodářské výsledky Emitenta, a tudíž i hodnotu Akcií.		
Riziko závislosti na vývoji realitního trhu v ČR	<i>Míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i> Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Prospektu vykazuje mírné zvýšení v poptávce po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména dceřiné společnosti: eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., a její dceřiná společnost eFi Palace Resort 2, e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.) zaznamenaly v letech 2022 až 2024 stabilní tržby.		
Riziko společnosti s krátkou historií	<i>Míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i> Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 27. 6. 2023. Potenciální návratnost investice do Akcií tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské		

	výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své závazky. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která spravuje množství nemovitostí a podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb.
ODDÍL 3: KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH	
Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	Listinné akcie EFI Hotels & Properties, a.s, ISIN: CZ0009013843. Zaknihované akcie EFI Hotels & Properties, a.s, ISIN: CZ0009013108. Jedná se o listinné a zaknihované kmenové akcie ve formě na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1000,- Kč, které jsou vydané Společností. Celkový počet Akcií v rámci Veřejné nabídky je celkem až 664 328 kusů Akcií, přičemž s Akciemi jsou spojena zejména následující práva: <u>Právo na podíl na zisku</u> Akcionář má právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných Akcií k výši základního kapitálu Společnosti. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti o výplatě dividendy. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců od schválení účetní závěrky. Nárok na výplatu dividendy se promlčuje ve prospěch Společnosti v obecné promlčecí době dle ustanovení občanského zákoníku (3 roky). Neexistují žádná omezení spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele Akcií – nerezidenty. Společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů. Na úrovni Společnosti zatím neexistuje schválená dividendová politika. <u>Hlasovací práva akcionářů</u> Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávrhy. Na valné hromadě připadá na každou Akcii jeden hlas. <u>Předkupní právo</u> V případě zvýšení základního kapitálu Společnosti peněžitými vklady mají stávající akcionáři přednostní právo na úpis nových akcií ve smyslu ZOK. <u>Právo na podíl na případném likvidačním zůstatku</u> Po zrušení Společnosti s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. V případě insolvence Společnosti jsou pohledávky akcionářů vyplývající z jejich účasti ve Společnosti hrazeny až po případné úplné úhradě všech ostatních pohledávek, kterých se týká insolvenční řízení.
Kde budou cenné papíry obchodovány?	Akcie nejsou přijaty a nebylo požádáno o jejich přijetí k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému.
Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	Za Akcie není poskytnuta záruka.
Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	
Riziko likvidity	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoké</i> Emitent nepožádal o přijetí Akcií k obchodování na evropském regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu malých a středních podniků nebo v rámci organizovaného obchodního systému. Tím a ani jiným způsobem není zajišťována likvidita Akcií a na případném nelikvidním sekundárním trhu nemusí být vlastníci Akcií schopni kdykoliv prodat Akcie za adekvátní tržní cenu.

Riziko investování do akcií	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoké</i> Investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Akcií. Investor může investicí do Akcií rovněž přijít o celou investovanou částku.
Tržní riziko	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoké</i> Existuje riziko poklesu tržní ceny Akcií v důsledku jejich volatility. Při poklesu tržní ceny může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu.
Dividendové riziko	<i>Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední</i> Potenciální investor by měl investovat do Akcií s vědomím, že výnos z Akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Společnosti. Potenciální investor nebude realizovat dividendu, dokud o ní nerozhodne valná hromada Společnosti nadpoloviční většinou všech akcionářů. Záměr hlavního akcionáře je zachovat si majoritní podíl (minimálně 51 %) v rámci Emitenta i po Veřejné nabídce, přičemž se počítá s tím, že hlavní akcionář společnost e-Finance, a.s. bude část akcií ovládat nepřímo prostřednictvím fondu FONDEFI).
ODDÍL 4: KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ	
Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	V rámci Primárního úpisu bude veřejně nabízeno až 415 205 kusů Nových akcií v listinné nebo zaknihované podobě dle domluvy investora s Emitentem. Nabízející nabídne investorům až 249 123 kusů Současných akcií v zaknihované podobě, dle domluvy investora s Nabízejícím. Veřejná nabídka proběhne od 31. července 2026 („Počátek nabídky“) do 31. července 2027 12:00 CET („Konec nabídky“) v 6 tranších s dobou trvání 2 měsíce každá. Cenové rozpětí objednávek ve Veřejné nabídce bylo stanoveno na 0,95 a 1,3násobek nominální hodnoty Akcie (pro Primární úpis rozpětí 1 až 1,3násobek a pro Exit rozpětí 0,95 až 1,3násobek), s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku ceny 10 Kč za Akcii (pro vyloučení pochybností jsou možné pouze dané případy: 1000, 1010, 1020 ... za jeden kus Akcie). Veřejná nabídka je otevřena od Počátku nabídky do Konce nabídky. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevlastní žádné vlastní akcie a v rámci Veřejné nabídky nezamýšlí koupit žádné vlastní akcie. Veřejnou nabídku může Emitent odvolat nebo pozastavit nejpozději v poslední den Veřejné nabídky Akcií. Nabídku může Emitent odvolat zejména z následujících důvodů: (i) náhlá a podstatná nepříznivá změna ekonomické nebo politické situace v ČR; (ii) podstatná nepříznivá změna podnikání a/nebo ekonomické situace Emitenta; nebo (iii) nedostatečná poptávka po Akciích; nebo (iv) z jiného důvodu na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta. Odvolání nebo pozastavení nabídky Akcií oznámí Emitent na internetových stránkách v sekci Pro investory. Minimální počet požadovaných Akcií činí 100 kusů s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku 50 ks Akcií (např. 150, 200, 250 apod.). Maximální počet je omezen aktuálním celkovým počtem Akcií. Akcie mohou být nabízeny všem kategoriím investorů, včetně kvalifikovaných i retailových investorů, tuzemských i zahraničních, při dodržení právních předpisů, které se na takovou nabídku a příslušného investora vztahují. Nabídka není rozdělena na tranše určené kvalifikovaným či retailovým investorům, nebo zaměstnancům Emitenta.

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

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

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

Akcionář	Počet akcií před Primárním úpisem	Počet akcií po Primárním úpisu	Podíl na hlasovacích právech před Primárním úpisem	Podíl na hlasovacích právech po Primárním úpisu
e-Finance, a.s.	664 328 (z 830 410)	664 328 (z 1 245 615)	80 %	53,3 %

Noví akcionáři Emitenta by v daném případě nabyli podíl 33,3 %. V případě maximálního upsaného objemu v rámci Primárního úpisu by tedy v rámci Exitu mohl poklesnout podíl hlavního akcionáře jen následovně.

Akcionář	Počet akcií před Exitem	Počet akcií po Exitu	Podíl na hlasovacích právech před Exitem	Podíl na hlasovacích právech po Exitu
e-Finance, a.s.	664 328 (z 1 245 615)	415 196 (z 1 245 615)	53,3 %	33,3 %

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

Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?

Prospekt je vyhotoven za účelem Veřejné nabídky prostřednictvím Emitenta nebo Nabízejícího. Důvodem Primárního úpisu je získání nového provozního kapitálu. Důvodem Exitu je prodej části Akcií ve vlastnictví stávajícího akcionáře Společnosti. Očekávané čisté výnosy Primárního úpisu (při prodeji 415 205 ks Nových akcií by činily až 519 766 500 Kč při maximální nabídkové ceně a nákladech 20 mil. Kč) budou použity ke splacení dluhů z bankovního financování a k rozvoji podnikání Skupiny (development již vlastněných nemovitostí nebo akvizice komerčních nemovitostí). Očekávané čisté výnosy Exitu (při prodeji 249 123 ks Akcií by činily až 311 859 900 Kč při maximální nabídkové ceně a nákladech 20 mil. Kč) pak budou stávajícím akcionářem částečně použity na splacení jejich závazků vůči Společnosti v předpokládané výši 80 mil. Kč. Získané zdroje z inkasovaných pohledávek použije Emitent na posílení pracovního kapitálu. Veřejná nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Společnost si není vědoma střetů zájmů fyzických nebo právnických osob zúčastněných na nabídce týkající se Akcií, s výjimkou Nabízejícího, který mají na nabídce zájem. Emitent přímo nezíská výtěžek z Exitu.

Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	Osobou nabízející cenné papíry v rámci Primárního úpisu je Emitent a v rámci Exitu je jí společnost e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně (dále jen „ Nabízející “).
---	---

1. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Nákup, držba a případný další prodej Akcií jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kap. 1 Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemce o koupi Akcií by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Akcií a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

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

1.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině

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

- (a) Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině – míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká

Emitent plánuje finanční prostředky získané prodejem Akcií využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímě čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem.

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.	Hybridní projekt – většina bytů je pronajata dlouhodobě, zbytek se podle sezóny „zapíná“ do hotelového režimu (ubytování na noc). Díky tomu areál vydělává dvojím způsobem a lépe odolává výkyvům. Nemovitost je rozdělena na jednotky a po dostavbě třetí etapy připravena k prodeji po jednotkách. 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 pronájům. Druhá etapa výstavby dokončená 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. 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	Multifunkční areál eFi Palace, Brno	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. V roce 2029 bude zahájen prodej 59 ubytovacích jednotek z první etapy.
eFi Palace Resort 2, s.r.o.	Jedná se o přístavbu multifunkčního areálu eFi Palace na pozemcích o výměře 925 m ² (Bratislavská 56, k.ú. Zábrdovice, Brno). Na tuto přístavbu bylo	Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního	viz. řádek výše eFi Palace, s.r.o.

	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. Využití stavby: dlouhodobé nájmy bytů a kanceláře. Stavba byla zahájena vybudováním sítí. V současnosti se dokončuje projektová dokumentace pro provedení stavby a následně bude probíhat tendrování generálního dodavatele. Předpokládáné 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. Ostatní a technické zázemí zabírá 315,66 m². Zbývajících 1 385,25 m² případně na společné zázemí budovy.	objektu eFi Palace, Brno	
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	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. Zámek Račice 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 Podzámčí vzniklo 11 plně vybavených apartmánů pro 2-4 osoby, Krčma se samovýčepem, kuchyně, wellness se saunou, odpočívárnou, ochlazovnou a venkovní bazén s terasami a lehátko pro slunění v letních měsících.	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

	V Předzámčí vznikl kongresový sál Konírna pro 80 osob, restaurace EFI Hostinec Konírna s terasou a posezením a ubytování v luxusních apartmánech a pokojích, celkem pro 36 osob. 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.		
e-Finance Jihlava, a.s.	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.	Multifunkční budova eFi Obchodní Galerie, Jihlava	Dokončeno v roce 2017
	Rekonstrukce a vybudování nových obchodních prostor (8 obchodních jednotek) v 1.NP budovy.		Dokončeno v roce 2023
	Nástavba 11 bytových jednotek. Dispozičním řešením nástavby je 11 bytových jednotek o velikostech: 4x 1+kk, 6x 2+kk a 1x 3+kk. Řízení o povolení stavebního záměru je předmětem odvolacího řízení.		Předpokládané dokončení v roce 2027
	Výstavba podzemního parkoviště v 1PP, 22 parkovacích stání a skladové prostory		Předpokládané dokončení v roce 2026
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 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	Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Dokončeno v roce 2021. V roce 2026 bude zahájen prodej bytových jednotek a garáží.

	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. 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 parkovací 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 kuchyňské linky vybavené 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.
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	eFi Aparthotel Ia. etapa	Aktuálně probíhá prodej jednotek.

	dvojlůžko), velkou postelí v ložnici, koupelnou se sprchovým koutem a WC, u každého apartmánu je balkón nebo terasa. Apartmány mají rozlohu 44-54 m². Do apartmánů je bezbariérový přístup a v objektu je umístěn výtah.		
	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 balkón 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 centrum, 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.	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 více než 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.	Bytové domy v Břeclavi, výstavba 39 bytů.	Předpokládané dokončení v roce 2028.

	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. 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. 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.		
eFi Sport Centrum, s.r.o.	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. 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	EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu	Předpokládané dokončení v roce 2028.

	rekreační vodní nádrže v areálu a nové čističky odpadních vod.		
e-Finance Reality, s.r.o.	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 m ² , rodinný dům SO02 je o zastavěné ploše 109,1 m ² a rodinný dům SO03 je o zastavěné ploše 143,1 m ² . 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 stavební záměr pravomocně povolen.	Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů	Předpokládané dokončení v roce 2027.
	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 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.	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 se využívají k provozu hotelů, nebo jejich prostory jsou pronajímány k bydlení či komerčnímu využití.

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., složeně)
Bratislavská 52, Brno, kolauda ce 2015 (plánov aný 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 (plánov aný 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 (plánov aný 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

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., složeně)
Bytový dům Holzov a, Brno (doprod ej 2026)	505 m ² × 145 000 K č/m ² = 73 225 00 0 Kč	—	—	7 garáží × 1 200 000 K č + 2 stání × 500 000 Kč = 9 400 000 Kč	66 100 000 Kč	82 625 000 Kč	87 830 375 Kč
Horní Lipová I – (doprod ej 2026)	420 m ² × 100 000 K č/m ² = 42 000 00 0 Kč	—	—	—	33 600 000 Kč	42 000 000 Kč	44 646 000 Kč
Horní Lipová II. etapa (plánov aný prodej 2028)	717 m ² × 120 000 K č/m ² = 86 040 00 0 Kč	—	—	—	68 832 000 Kč	86 040 000 Kč	97 222 533 Kč
Reziden ce Bílovic e, kolauda ce 2019 (plánov aný prodej 2026)	Prodejní cena = 26 500 00 0 Kč	—	—	—	21 200 000 Kč	26 500 000 Kč	28 169 500 Kč

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., složeně)
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 stres 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 / utažení 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., složeně)**
- **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 složeně 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 plánovaného 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

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

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Prospektu vykazuje mírné zvýšení v poptávce po nemovitostech. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v rámci svého ubytovacího zařízení v roce 2023 obsazenost 67,9 %, v roce 2024 zařízení vykazovala obsazenost 66,4 % a v roce 2025 vykazovala 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.

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

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

Tržby společností eFi Palace, s.r.o., e-Finance EU, a.s., eFi Palace Resort, s.r.o. a e-Finance Jihlava a.s. za služby za roky 2023, 2024 a 2025:

Společnost	Tržby za služby za rok 2023	Tržby za služby za rok 2024	Tržby za služby za rok 2025
eFi Palace, s.r.o.	43 981 tis. Kč	41 502 tis. Kč	42 389 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	240 tis. Kč	240 tis. Kč	240 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	32 614 tis. Kč	32 765 tis. Kč	37 830 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	8 030 tis. Kč	8 495 tis. Kč	9 937 tis. Kč

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31. 12. 2024 viz kapitola 6.1 (a).

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 3.7(a) „*Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti*“ kap. 3.7 „*Strategie růstu a přehled podnikání*“ tohoto Prospektu.

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

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 27. 6. 2023. Potenciální návratnost investice do Akcií tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky; k dispozici jsou k datu Prospektu finanční údaje Emitenta za roky 2023 a 2024. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své závazky. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která spravuje množství nemovitostí a podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb.

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

Riziko spočívá ve výpadku poptávky po ubytovacích a kongresových službách a službách v pohostinství, které poskytují Emitentem financované projektové společnosti a další

společnosti ve Skupině, a to jak v důsledku dlouhodobého vývoje ekonomiky nebo v důsledku jiných vlivů, daných zejména vyšší mocí, které mohou zapříčinit omezení v provozování těchto činností, a na to navazující výpadky v tržbách Emitentem financovaných projektových společností a dalších společností ve Skupině z těchto činností. Tyto výpadky mohou v kombinaci s povinnostmi hradit běžné provozní výdaje zapříčinit nedostatek likvidních prostředků k úhradě dluhů z financování poskytnutého Emitentem.

Tržby Dceřiných společností za služby za roky 2023, 2024 a 2025 viz tabulka v kap. 1.1 (b).

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

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby 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 ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice. Konkrétní stavební projekty, u kterých je toto riziko relevantní, jsou nástavba multifunkčního objektu v Jihlavě nebo rekonstrukce bytového domu Jeseník, kde doposud nebyla vydána pravomocná povolení k výstavbě.

- (f) Riziko neschopnosti získat odpovídající financování – míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká

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

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

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

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

Společnost e-Finance, a.s. je hlavním akcionářem Emitenta (přímo vlastní 80 % akcií). 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 hlavního akcionáře mohou ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci.

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

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

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

Tržby dceřiných společností za služby za roky 2023, 2024 a 2025 viz tabulka v kap. 1.1 (b).

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

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

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

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

V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného ocenění nemovitostí hrozí, že Emitentem financovaná společnost ve Skupině, která podniká v oblasti developmentu, nebude schopna prodat či pronajmout nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splácení financování poskytnutého Emitentem.

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

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

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

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitentem financovaných společností ve Skupině, které podnikají v oblasti developmentu, oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na

základě ocenění, může mít tento pokles tržní ceny negativní vliv na hospodářský výsledek této společnosti a její schopnosti splácet své dluhy Emitentovi.

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

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

Riziko spočívá v možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a akcionáře a vlastníků Akcií v případě, kdy Emitent poskytne finanční prostředky projektovým společnostem a/nebo dalším společnostem ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti a možnosti střetu zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta a vlastníků Akcií. Tyto možnosti střetu zájmů vychází ze skutečnosti, že Emitent i projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů. Dalších možných střetů zájmů si Emitent není v tuto chvíli vědom. Emitent nemůže vyloučit, že střet zájmů může ovlivnit strategii Emitenta s nepříznivým dopadem na jeho podnikání, hospodářskou a finanční situaci, považuje ovšem toto riziko za malé.

1.2 Popis významných rizik specifických pro Akcie

Pro Akcie jsou specifická níže uvedená významná rizika:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ačkoli investor investuje do Akcií Emitenta, může být hodnota jeho investice nepřímo ovlivněna také hospodářskými výsledky dalších společností ve Skupině. Emitent totiž může poskytovat financování společností ovládaným stejnou ovládající osobou za účelem realizace jejich podnikatelských aktivit. Schopnost těchto společností dostát svým závazkům vůči Emitentovi může ovlivnit jeho finanční situaci, likviditu a výsledky hospodaření. Některé společnosti ve Skupině se nacházejí ve fázi realizace developerských projektů nebo dlouhodobých investic, což se může dočasně projevit jejich hospodářskými výsledky nebo výší vlastního kapitálu. Nelze vyloučit, že případné zhoršení ekonomické situace těchto společností může mít nepříznivý dopad i na Emitenta.

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

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

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

V případě realizace zástavního práva k některým akciím Emitenta vlastněných hlavním akcionářem může dojít v kombinaci s Veřejnou nabídkou ke snížení jeho podílu pod úroveň 50 % a ztrátě možnosti ovládat Emitenta. Emitent takový scénář nepovažuje za pravděpodobný, protože cílem hlavního akcionáře je jednoznačně zachovat majoritní podíl v rámci Emitenta a zůstat ovládající osobou, a to jak prostřednictvím přímého podílu, tak i nepřímého, který bude realizován prostřednictvím fondu FONDEFI.

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

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

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

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

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

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

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

2. INFORMACE O EMITENTOVĚ A JEHO PODNIKÁNÍ

2.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	EFI Hotels & Properties, a.s.
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8846 vedenou u Krajského soudu v Brně
IČO:	194 80 539
LEI:	315700XVYHXLROAD380
Datum vzniku:	27. 6. 2023
Datum založení:	27. 6. 2023
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	515 555 555
E-mail:	info@e-finance.eu
Internetová webová adresa:	https://www.e-finance.eu/ (Emitent nemá samostatné internetové stránky a zde uvedený odkaz obsahuje informace o Skupině, jíž je Emitent součástí; informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem)
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Emitentovi nebyl udělen rating.

(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta.

Dluhy vyplývající z dluhopisů vydaných společností e-Finance CZ, a.s. na základě Prospektu dluhopisového programu v maximální hodnotě 5 mld. Kč s tím, že objem nesplacených dluhopisů

nesmí v žádném okamžiku překročit 800 mil. Kč, z roku 2024 jsou bezpodmínečně neodvolatelně zajištěny zástavním právem k zaknihovaným akciím Emitenta, ISIN: CZ0009013108, zřízeným ve prospěch vlastníků dluhopisů tak, že každý dluhopis je zajištěn akciemi v nominální hodnotě odpovídající nominální hodnotě zajištěného dluhopisu (maximální počet akcií, které mohou být předmětem zástavního práva, je 664 328 ks; k 1.6.2026 se jedná o 487 200 ks – Veřejná nabídka se nicméně nebude týkat akcií, na nichž vázne zástavní právo). Konkrétně se jedná o následující emise (nominální hodnota dluhopisu je vždy 50 000,- Kč):

Název emise	ISIN	Datum emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba
e-Finance CZ Zajištěné EFI 2	CZ0003561920	1.7.2024	1.8.2027	1 050 000,- Kč	7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 7	CZ0003562696	1.8.2024	1.8.2026	2 750 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 8	CZ0003562753	1.8.2024	1.9.2027	14 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 9	CZ0003563686	1.9.2024	1.9.2026	3 350 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 10	CZ0003563678	1.9.2024	1.10.2027	14 700 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 12	CZ0003564619	1.10.2024	1.10.2026	5 600 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 13	CZ0003564643	1.10.2024	1.11.2027	17 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 15	CZ0003565384	1.11.2024	1.11.2026	4 950 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 16	CZ0003565418	1.11.2024	1.12.2027	11 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 18	CZ0003566218	1.12.2024	1.12.2026	11 100 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 19	CZ0003566226	1.12.2024	1.2.2028	24 650 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 21	CZ0003567554	1.2.2025	1.2.2027	6 200 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 22	CZ0003567562	1.2.2025	1.3.2028	29 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 24	CZ0003568701	1.3.2025	1.3.2027	3 450 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 25	CZ0003568719	1.3.2025	1.4.2028	29 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 26	CZ0003569345	1.3.2025	1.7.2026	29 350 000,- Kč	8 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 27	CZ0003569790	1.4.2025	1.4.2027	12 000 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 28	CZ0003569774	1.4.2025	1.5.2028	15 900 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 29	CZ0003570582	1.5.2025	1.5.2027	650 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 30	CZ0003570574	1.5.2025	1.6.2028	1 900 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 31	CZ0003571259	1.5.2025	1.5.2027	5 950 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 32	CZ0003571267	1.5.2025	1.6.2028	21 650 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 33	CZ0003571606	1.6.2025	1.6.2027	11 800 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 34	CZ0003571614	1.6.2025	1.7.2028	18 250 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 35	CZ0003572778	1.7.2025	1.8.2028	7 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 36	CZ0003573743	1.8.2025	1.9.2028	6 050 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.

e-Finance CZ Zajištěné EFI 37	CZ0003574469	1.9.2025	1.10.2028	4 400 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 38	CZ0003575581	1.10.2025	1.11.2028	2 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 39	CZ0003576332	1.11.2025	1.12.2028	4 400 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 40	CZ0003577264	1.12.2025	1.2.2029	8 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 41	CZ0003578395	1.2.2026	1.3.2029	16 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 42	CZ0003579864	1.3.2026	1.4.2029	15 200 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 43	CZ0003579872	1.3.2026	1.3.2031	5 500 000,- Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 44	CZ0003580375	1.4.2026	1.4.2028	15 250 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 45	CZ0003580383	1.4.2026	1.5.2029	14 800 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 46	CZ0003580474	1.4.2026	1.4.2031	7 000 000,- Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 47	CZ0003581449	1.5.2026	1.5.2028	13 150 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 48	CZ0003581456	1.5.2026	1.6.2029	17 800 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 49	CZ0003581498	1.5.2026	1.5.2031	4 450 000,- Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 50	CZ0003582587	1.6.2026	1.6.2028	14 850 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 51	CZ0003582595	1.6.2026	1.7.2029	20 600 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 52	CZ0003582603	1.6.2026	1.6.2031	4 550 000,- Kč	8,5 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 53	CZ0003583171	1.7.2026	1.7.2028	12 350 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 54	CZ0003583197	1.7.2026	1.8.2029	15 300 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.
e-Finance CZ Zajištěné EFI 55	CZ0003583205	1.7.2026	1.7.2031	2 250 000,- Kč	8,5 % p.a.

Oproti údajům uvedeným v poslední ověřené účetní závěrce a v kapitole 6.1 dále nedošlo u Emitenta ani Skupiny k významným změnám struktury výpůjček a financování.

(b) Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Prospektu známi.

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

3.1 Odpovědné osoby

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

3.2 Prohlášení odpovědné osoby

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

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Brně

EFI Hotels & Properties, a.s.



Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.

Funkce: člen správní rady

3.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

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

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

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

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

3.4 Informace od třetích stran

Tento dokument neobsahuje informace pocházející od třetích stran.

3.5 Schválení Prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Prospekt schválila ČNB svým rozhodnutím č.j.:2026/128909/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00 186/CNB/653, které nabylo právní moci dne 31.7.2026, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.
- (b) ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Akcií, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením

tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu Akcií;

- (c) schválení uvedené pod písm. (b) by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani kvality jím vydaných Akcií, které jsou předmětem tohoto Prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Akcií, a
- (d) tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

3.6 Zájem fyzických osob a právnických osob zúčastněných na Veřejné nabídce

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

3.7 Strategie růstu a přehled podnikání

(a) Strategie růstu a cíle

Emitent je součástí skupiny zaměřené na investice do nemovitostí, jejich development, správu a následné zhodnocení prostřednictvím pronájmu nebo prodeje.

Strategie růstu Emitenta je založena zejména na rozvoji a zhodnocování nemovitostního portfolia Skupiny prostřednictvím realizace developerských projektů a efektivní správy stávajících aktiv.

Emitent předpokládá, že růst bude dosahován zejména prostřednictvím (i) pokračující realizace stávajících projektů, (ii) zahajování nových developerských projektů, (iii) postupného prodeje vybraných nemovitostí a (iv) generování stabilních výnosů z pronájmu a provozu nemovitostí.

V rámci své strategie Emitent využívá externí zdroje financování, zejména ve formě zápůjček v rámci Skupiny e-Finance nebo bankovních úvěrů, které slouží k financování projektů realizovaných ve Skupině a k dalšímu rozvoji podnikatelských aktivit.

Mezi hlavní strategické cíle Emitenta patří zejména:

- dosažení dlouhodobého zhodnocení aktiv Skupiny,
- realizace developerských projektů v plánovaných časových a finančních parametrech,
- zajištění stabilních a předvídatelných peněžních toků,
- schopnost řádně a včas plnit závazky Emitenta,
- diverzifikace portfolia projektů a zdrojů financování.

Budoucí vývoj Emitenta je významně závislý na výkonnosti projektových společností ve Skupině, na vývoji realitního trhu a na dostupnosti externího financování. Emitent očekává, že při zachování současných tržních podmínek bude schopen naplňovat uvedenou strategii a dosahovat stanovených cílů.

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 formou zápůjček v rámci Skupiny e-Finance a prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi a budou sjednání dle aktuálních tržních podmínek, aby bylo zajištěno nejvýhodnější financování.

(b) Hlavní činnosti Emitenta

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

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

Emitent byl založen v roce 2023 hlavním akcionářem e-Finance, a.s. a od počátku své existence se soustředí na správu komerčních nemovitostí vlastněných prostřednictvím dceřiných společností. Emitent je součástí skupiny e-Finance (dále jen „Skupina“), pod kterou spadají různé specializované dceřiné společnosti SPV (*Special Purpose Vehicle*) zobrazené v grafu organizační struktury v kapitole 3.10 (a) zajišťující vlastnictví jednotlivých nemovitostních portfolií či provoz hotelových zařízení. Tento model umožňuje účinné řízení rizik a zároveň umožňuje transparentní sledování finančních a provozních ukazatelů pro každou část portfolia zvlášť.

Skupina se zaměřuje na rozvoj a provoz hotelových a dalších komerčních nemovitostí (kancelářské a obchodní prostory, bytové domy) vlastněných prostřednictvím podílů v dceřiných společnostech, krátkodobý a dlouhodobý pronájem bytových a nebytových prostor s cílem dosažení stabilních výnosů z nájemného, zvyšování hodnoty nemovitostí prostřednictvím rekonstrukcí, dostaveb a modernizací, optimalizaci kapitálové struktury pomocí využívání vhodných zdrojů financování (zejména bankovní úvěry, emise nových akcií) tak, aby byl poměr zadlužení udržitelný a zároveň byla zajištěna dostatečná likvidita pro akvizice a rozvoj. Zároveň je v plánu další expanze portfolia nákupem perspektivních nemovitostních projektů nebo rozšířením stávajících areálů a je zvažována možnost realizace mimořádných zisků v horizontu 2 až 10 let formou prodeje celých dceřiných společností (SPV) či jejich částí, pokud Skupina vyhodnotí, že je pro ni výhodné uvolnit kapitál pro další investice a maximalizovat výnos pro akcionáře. Cílem Skupiny je stabilní růst a diverzifikace příjmů napříč hotelovými, rezidenčními i komerčními projekty, a to s ohledem na měnící se podmínky realitního trhu a poptávku v segmentech cestovního ruchu, krátkodobého i dlouhodobého ubytování a komerčních nájmu. Konkrétní finanční cíle Emitent nemá.

Na Emitenta byly k datu jeho vzniku převedeny obchodní podíly společností eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. (dále společně také „**Dceřiné společnosti**“). Právní subjektivita těchto společností zůstala zachována, nicméně jejich mateřskou společností se stal Emitent.

Hodnota těchto obchodních podílů byla stanovena k 31.12.2022 na základě znaleckých posudků, a její souhrnná hodnota činí 830 410 000,- Kč. Tato částka tak činí základní kapitál Emitenta. Ocenění těchto obchodních podílů provedla společnost ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ: 25577298, se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, přičemž pro ocenění vlastního kapitálu / jmění vkládaných společností byla použita metoda substanční založená na bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění, a to v podobě cen obvyklých v místě a čase. Znalecké posudky jsou přístupné na internetových stránkách Emitenta v sekci "Pro investory" na adrese: <https://www.e-finance.eu/>.

Obchodní podíl společnosti eFi Palace, s.r.o. byl znaleckým posudkem oceněn na 383 058 000,- Kč, přičemž hlavním aktivem společnosti je ubytovací zařízení eFi Hotel, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno. Obchodní podíl společnosti e-Finance EU, a.s. byl znaleckým posudkem oceněn na 314 778 000,- Kč, přičemž hlavním aktivem společnosti je ubytovací zařízení EFI SPA Hotel, náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno. Obchodní podíl společnosti e-Finance Jihlava a.s. byl znaleckým posudkem oceněn na 111 421 000,- Kč s tím, že hlavním aktivem společnosti je multifunkční objekt EFI Obchodní galerie, Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava. Obchodní podíl společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. byl znaleckým posudkem oceněn na 21 153 000,- Kč, přičemž hlavním aktivem jsou pozemky parc. č. 788 a 789 v k.ú. Zábrdovice, Brno-město s vydaným pravomocným povolením na stavbu přístavby a nástavby hotelu.

K 30.10.2025 došlo k novému ocenění majetku společností v rámci Skupiny.

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. Výše cizích zdrojů společnosti k 31.12.2025 činila 199 620 238,- Kč.

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. Výše cizích zdrojů společnosti k 31.12.2025 činila 160 942 672,- Kč.

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. Výše cizích zdrojů společnosti k 31.12.2025 činila 105 259 065,- Kč.

V roce 2025 došlo rovněž k založení společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o. za účelem správy vlastního majetku. Do majetku společnosti byly převedeny nemovitosti a další majetek související s plánovanou přístavbou a nástavbou multifunkčního objektu eFi Palace, jako jsou projektové dokumentace apod., který byl majetkem její mateřské společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. 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. Výše cizích zdrojů společnosti k 31.12.2025 činila 90 291,- Kč.

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

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

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

e-Finance, a.s.

Společnost e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedeném u Krajského soudu v Brně, je ovládající osobou celé skupiny včetně Emitenta. Hlavní činností společnosti je zajištění zápůjček či jiného financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které ovládá. Společnost také zajišťuje administrativní, právní, provozní a další podporu všem společnostem ve skupině.

Významné změny v hospodaření od data posledních finančních údajů neproběhly. Dochází k postupnému splácení emisí dluhopisů, na které jsou využívány prostředky ve formě

výpůjček od dceřiné spol. e-Finance CZ, a.s. Žádné významné smlouvy nebyly uzavřeny.

Nemovitosti společnosti e-Finance, a.s.:

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

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

<i>Konsolidované finanční údaje o skupině e-Finance, a.s. sestavené podle standardů IFRS</i>			
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 developmemtem	71 062	88 787	
Provozní náklady související s developmemtem	-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	

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.

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

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 historická budova 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 stáními. 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.

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, prošla 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.

Czech Property Fund, s.r.o.

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

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. 3.2.

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.

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.

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. 3.9 (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.

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 autoservis, 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.

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

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 Hodoníně u Kunštátu včetně přilehlých pozemků. V roce 2021 koupila budovu Motorestu vč. pozemků. 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 ubytovací zařízení, a kde bude realizována stavba rekreačního rybníku. Celý tento areál je ve výlučném vlastnictví daňového subjektu. Mezi provozované živnosti bude patřit zejména správa vlastního majetku a ubytovací služby. Společnost v současnosti disponuje téměř všemi potřebnými povoleními pro zahájení výstavby. Posledním chybějícím rozhodnutím 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.

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

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 Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Vyškov. Aktuální stav rekonstrukce areálu je uveden v kap. 3.9 (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, Bystřice, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, činí 432.840.000,- Kč.

e-Finance Developer, s.r.o.

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

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

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 vystavěných nemovitostí. V roce 2024 probíhala pouze projektová příprava výstavby tří rodinných domů v obci Omice, která by měla být 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 rodinného domu, u které bylo povoleno její odstranění. Na vzniklé stavební parcele je připravován projekt výstavby tří rodinných domů, který je v době vydání tohoto Prospektu pravomocně 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 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 10.730.000,- 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 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 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 s plánovanou 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 Hotel v Brně, Zábrdovice, projde rozšířením o desetipodlažní přístavbu s dvěma podzemními a osmi nadzemními patry, a dvoupodlažní nástavbu nad stávajícím hotelem. Projekt zahrnuje územní rozhodnutí vydané 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 konce roku 2025. V roce 2026 je plánováno provedení zemních prací a základové desky. V letech 2026 až 2029 bude prováděna hrubá stavba od 2.PP až do 8.NP stavby. V roce 2030 budou probíhat práce na interiéru stavby s tím, že stavba by měla být dokončena a předána do konce roku 2030.

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.

Finanční údaje Emitenta jsou dostupné v kap. 6.

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

(c) Hlavní trhy

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

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

3.8 Údaje o trendech

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

Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny e-Finance, a.s. od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu.

Skupina zaznamenala od konce posledního finančního roku následující trendy:

Udržitelnost v developmentu

V posledním období se Skupina zaměřila na rostoucí důraz na udržitelnost a energetickou efektivitu ve výstavbě a modernizaci svých nemovitostí. Tento trend je patrný zejména u projektů, jako je multifunkční areál eFi Palace v Brně nebo EFI SPA Hotel na náměstí 28. října, kde byly implementovány ekologické stavební materiály a chytré technologie umožňující optimalizaci energetických nákladů. Skupina také investuje do obnovitelných zdrojů energie, například

prostřednictvím solárních panelů a rekuperačních systémů, a v neposlední řadě se rozhodla i inovovat svůj vozový park směrem k elektromobilitě.

Zájem o flexibilní pronájmy

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

Rostoucí náklady i obsazenost

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

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

Skupina pokračuje v diverzifikaci svého portfolia a strategických akvizicích nemovitostí s vysokým investičním potenciálem. Například plánovaná třetí etapa projektu areálu eFi Palace zahrnuje rozšíření o nové ubytovací jednotky, kanceláře a garážová stání, což přispěje k optimalizaci obsazenosti a stabilnímu cash flow. Obdobně je v Jihlavě připravována rekonstrukce Obchodní Galerie a výstavba garážových stání v suterénu objektu. SPA Hotel pak nabízí vysoký standard ubytování ve spojení s restaurací, pivovarem a kvalitními wellness službami, který umožňuje cílit na prémiovou klientelu.

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

3.9 Popis významných investic Emitenta

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

Od 31. 12. 2024 k žádným významným investicím Emitenta nedošlo. Dceřiné společnosti Emitenta, a to společnosti eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort 2, s.r.o. a e-Finance Jihlava a.s. nicméně již realizují své investiční záměry, popř. jsou ve fázi povolování nebo přípravy jejich realizace. Společnost eFi Palace, s.r.o. za období od 31.12.2024 do 31.12.2025 investovala 4 474 406,- Kč, společnost e-Finance Jihlava a.s. investovala 12 399 168,- Kč a společnost e-Finance EU, a.s. 8 511 666,- Kč (Jednalo se zejména o obnovu střešní krytiny garáží hotelu EFI SPA Hotel, náměstí 28. října 1903, Brno). Jedná se o předběžné údaje, které by však neměly doznat výrazných změn.

(b) Podstatné probíhající investice

V rámci Skupiny probíhají následující investice (financované v rámci Skupiny):

Společnost SPV v rámci skupiny e-Finance	Popis projektu SPV	Název projektu	Dokončení
eFi Palace, s.r.o.	Hybridní projekt – většina bytů je pronajata dlouhodobě, zbytek se podle sezóny „zapíná“ do hotelového režimu (ubytování na noc). Díky tomu areál vydělává dvojím způsobem a lépe odolává výkyvům. Nemovitost je rozdělena na jednotky a po dostavbě třetí etapy připravena k prodeji po jednotkách. 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. Druhá etapa výstavby dokončená 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. 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	Multifunkční areál eFi Palace, Brno	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. V roce 2029 bude zahájen prodej 59 ubytovacích jednotek z první etapy.
eFi Palace Resort 2, s.r.o.	Jedná se o přístavbu multifunkčního areálu eFi Palace na pozemcích o výměře 925 m ² (Bratislavská 56, k.ú. Zábrdovice, Brno). Na tuto přístavbu bylo dne 26. března 2018 vydáno územní	Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního	viz. řádek výše eFi Palace, s.r.o.

	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. Využití stavby: dlouhodobé nájmy bytů a kanceláře. Stavba byla zahájena vybudováním sítí. V současnosti se dokončuje projektová dokumentace pro provedení stavby a následně bude probíhat tendrování generálního dodavatele. Předpokládáné 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 INP až 2PP. Pro administrativní část je vyčleněno 1 323,18 m², což odpovídá kapacitě kanceláří pro přibližně 65 osob. Ostatní a technické zázemí zabírá 315,66 m². Zbývajících 1 385,25 m² připadne na společné zázemí budovy.	objektu eFi Palace, Brno	
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	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. Zámek Račice 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 Podzámčí 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 Předzámčí vznikl kongresový sál	Zámek Račice	První etapa (Podzámčí) byla dokočena v roce 2023, druhá etapa (Předzámčí) byla dokončena v roce 2024. Třetí etapa (hlavní zámecká budova a okolí) bude dokončena v roce 2027

	Konírna pro 80 osob, restaurace EFI Hostinec Konírna s terasou a posezením a ubytování v luxusních apartmánech a pokojích, celkem pro 36 osob. 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.		
e-Finance Jihlava, a.s.	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.	Multifunkční budova eFi Obchodní Galerie, Jihlava	Dokončeno v roce 2017
	Rekonstrukce a vybudování nových obchodních prostor (8 obchodních jednotek) v 1.NP budovy.		Dokončeno v roce 2023
	Nástavba 11 bytových jednotek. Dispozičním řešením nástavby je 11 bytových jednotek o velikostech: 4x 1+kk, 6x 2+kk a 1x 3+kk. Řízení o povolení stavebního záměru je předmětem odvolacího řízení.		Předpokládané dokončení v roce 2027
	Výstavba podzemního parkoviště v 1PP, 22 parkovacích stání a skladové prostory		Předpokládané dokončení v roce 2026
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 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	Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Dokončeno v roce 2021. V roce 2026 bude zahájen prodej bytových jednotek a garáží.

	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 parkovací 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.
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,	eFi Aparthotel Ia. etapa	Aktuálně probíhá prodej jednotek.

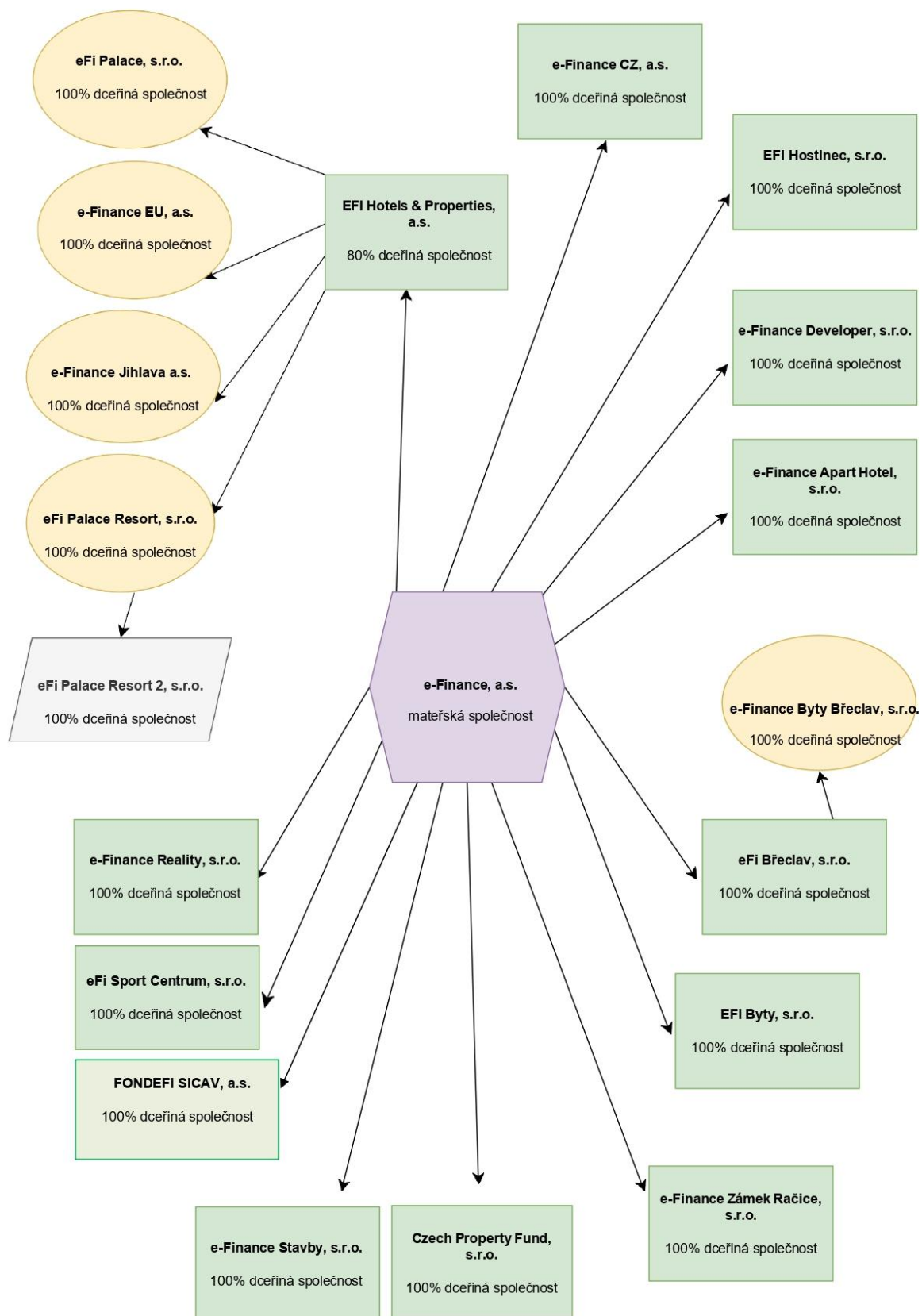
	koupelnou se sprchovým koutem a WC, u každého apartmánu je balkón nebo terasa. Apartmány mají rozlohu 44-54 m². Do apartmánů je bezbariérový přístup a v objektu je umístěn výtah.		
	Jedná se o druhou etapu výstavby moderního horského rekreačního střediska EFI ApartHotel o rozloze přes 9000 m² na pomezí 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 balkón 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 centrum, 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.	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 více než 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.	Bytové domy v Břeclavi, výstavba 39 bytů.	Předpokládané dokončení v roce 2028.

	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. 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. 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.		
eFi Centrum, s.r.o. Sport	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. 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	EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu	Předpokládané dokončení v roce 2028.

	rekreační vodní nádrže v areálu a nové čističky odpadních vod.		
e-Finance Reality, s.r.o.	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 stavební záměr pravomocně povolen.	Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů	Předpokládané dokončení v roce 2027.
	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 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.	Bytový dům Jeseník	Předpokládané dokončení v roce 2026.

3.10 Organizační struktura Skupiny

(a) Skupina



(b) Závvislost na jiných subjektech ve Skupině

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

4. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

4.1 Soudní a rozhodčí řízení

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

4.2 Základní kapitál

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

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

4.3 Společenská smlouva a stanovy

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

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

4.4 Významné smlouvy

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

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

EFI Hotels & Properties, s.r.o. s celkovým rámcem 5 000 000,- Kč, ze kterého čerpala 1 996 000,- Kč s úrokem 7 % p.a.;

eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 50 000 000,- Kč, ze kterého čerpala 47 443 520,- 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.;

eFi Palace Resort 2, s.r.o. s celkovým rámcem 200 000,- Kč , ze kterého čerpala 77 674,- 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.; 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.

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

e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 130 mil. Kč ze kterého čerpala 9 634 618,- Kč s úrokem 10 % p.a.; a

e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 2 mil. Kč, ze kterého čerpala 450 000,- Kč s úrokem 10 % p.a.

Údaje o aktuální výši zápůjček jsou k 31.5.2026.

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

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

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

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

4.5 Prognózy nebo odhady zisku

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

5. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

5.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

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

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

(a) Valná hromada

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

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

Pokud má společnost jediného akcionáře, vykonává jediný akcionář působnost valné hromady. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nemá jediného akcionáře, ale

hlavního akcionáře s podílem 80 % akcií, a tím je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

(b) Správní rada

Členem správní rady Emitenta k datu vydání tohoto Prospektu je:

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

Datum narození: 18. prosince 1971

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

Den vzniku funkce: 27. 6. 2023

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

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

Ve vztahu k členům statutárních orgánů Emitenta neexistují žádné údaje o odsouzeních za podvodné trestné činy ani o veřejných obviněních nebo sankcích ze strany statutárních či regulatorních orgánů.

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

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu je člen správní rady současně mimo jiné také jednatelem společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Sport Centrum, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., EFI Pivovar, s.r.o., EFI Hostinec, s.r.o., EFI Byty, s.r.o., e-Finance Makléři, s.r.o., eFiJob.cz, s.r.o., EFI Energy, s.r.o., eFi Palace Resort 2, s.r.o., e-Finance Stavby, s.r.o., e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., členem správní rady společnosti e-Finance EU, a.s., e-Finance Jihlava a.s. a předsedou správní rady a ovládající osobou společnosti e-Finance a.s.

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

5.2 Odměny, výhody a držba akcií

Člen statutárního orgánu Emitenta obdržel za rok 2024 a 2025 od dceřiných společností Emitenta odměny v celkové výši 275 712 Kč (vždy ve výši 137 856 Kč ročně od společností e-Finance EU, a.s. a eFi Palace, s.r.o.). Člen statutárního orgánu Emitenta neobdržel žádné odměny ani věcná plnění přímo od Emitenta, ani přímo nevlastní žádné Akcie ani opce na Akcie; nicméně nepřímo vlastní Akcie skrze vlastnictví akcií ovládající osoby Emitenta.

6. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

6.1 Historické finanční údaje

(a) Ověřené historické finanční údaje

Emitent vznikl dne 27. 6. 2023. Základní finanční údaje z konsolidované účetní závěrky Emitenta ke dni 31. 12. 2023 a ke dni 31.12.2024 jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč.

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA
(vybrané údaje)

	k 31. 12. 2023	k 31.12.2024
AKTIVA CELKEM	1 372 010	1 378 530
Dlouhodobý hmotný majetek	1 214 001	1 229 821
Oběžná aktiva	17 175	14 797
Peněžní prostředky	3 834	4 966
Časové rozlišení aktiv	360	643
PASIVA CELKEM	1 372 010	1 378 530
Vlastní kapitál	817 047	800 544
Cizí zdroje	553 991	576 843

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(vybrané údaje)

	k 31. 12. 2023	k 31.12.2024
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	45 606	79 643
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	19 658	41 355
Osobní náklady	4 316	7 635
Ostatní provozní náklady	209	685
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	8 758	8 653
Výnosové úroky a podobné výnosy	76	150
Nákladové úroky a podobné náklady	14 946	27 625
Ostatní finanční výnosy	146	46
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-15 009	-27 947
Výsledek hospodaření před zdaněním	-6 251	-19 294
Daň z příjmů	-336	-2 586
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-5 915	-16 708

Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta byla ověřena auditorem, který je specifikovaný v kap. 3.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ tohoto Prospektu, s výrokem: „Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.“

(b) Změna rozhodného účetního dne

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

(c) Účetní standardy

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

(d) Změna účetního rámce

Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

(e) Obsah ověřených finančních údajů

Součástí ověřených finančních údajů je rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce.

(f) Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent vyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

6.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

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

6.3 Ověření historických ročních finančních údajů

(a) Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v kap. 3.3 tohoto Prospektu, a to z důvodu vzniku Emitenta (potažmo skupiny) dne 27. 6. 2023, s výrokem uvedeným v kap. 6.1 (a) tohoto Prospektu. Zpráva auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku.

(b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem

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

(c) Zdroje neověřených údajů

Nejsou.

6.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti

7. Dividendová politika

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

8. INFORMACE O CENNÝCH PAPIRECH A NABÍDCE

Údaje o cenných papírech, které mají být nabízeny

<i>Druh, třída cenných papírů včetně ISIN</i>	Kmenové akcie ISIN: CZ0009013108 a ISIN: CZ0009013843
<i>Právní předpisy, podle kterých byly cenné papíry vytvořeny</i>	Akcie byly vydány v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“), a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích („ZOK“)
<i>Forma cenného papíru</i>	Akcie na jméno
<i>Podoba cenného papíru</i>	Akcie jsou zaknihované (ISIN: CZ0009013108, vedené u Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s.) i listinné (ISIN: CZ0009013843).
<i>Měna</i>	Kč
<i>Práva spojená s Akciemi</i>	Právo na podíl na zisku

	Akcionář má právo na podíl na zisku Emitenta, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných Akcií k výši základního kapitálu Emitenta. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě dividendy. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců od schválení účetní závěrky. Nárok na výplatu dividendy se promlčuje ve prospěch Emitenta v obecné promlčecí době dle ustanovení občanského zákoníku (3 roky). Neexistují žádná omezení spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele Akcií – nerezidenty. Emitent nevydal žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů. <i>Hlasovací práva akcionářů</i> Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávrhy. Na valné hromadě připadá na každou Akcii jeden (1) hlas. <i>Předkupní právo</i> V případě zvýšení základního kapitálu Emitenta peněžitými vklady mají stávající akcionáři přednostní právo na úpis nových akcií ve smyslu ZOK. <i>Právo na podíl na případném likvidačním zůstatku</i> Po zrušení Emitenta s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. <i>Ustanovení o zpětném odkupu</i> Neexistují žádná práva a povinnosti ke zpětnému odkupu Akcií. <i>Ustanovení o přeměnách</i> V případě Emitenta není relevantní.
<i>Očekávané datum vydání nabízených akcií</i>	Jediný akcionář (k datu rozhodnutí valné hromady) v působnosti valné hromady Společnosti pověřil dne 2. 4. 2025 správní radu Společnosti, aby rozhodla o zvýšení základního kapitálu upsáním nových kmenových akcií Společnosti o jmenovité hodnotě 1000,- Kč (jeden tisíc korun českých) každé na základě veřejné nabídky, a to v rozsahu až do 415 205 kusů. Zvýšení základního kapitálu bude provedeno formou Primární úpisu Nových akcií. Celková částka schváleného základního kapitálu Společnosti je tak až 1 245 615 000,- Kč (jedna miliarda dvě stě čtyřicet pět milionů šest set patnáct tisíc korun českých). Nové akcie v rámci Primárního úpisu mohou být vydány po zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku

	Společnosti. Společnost očekává, že Nové akcie nabízené v rámci Primárního úpisu budou vydány bezprostředně po konci nabídky příslušné tranše při Primárním úpisu. Jediný akcionář Emitenta se vzdal svého přednostního práva upsat část Nových akcií na zvýšení základního kapitálu. Současné akcie již existují a budou nabízeny stávajícím akcionářem Emitenta jako Nabízejícím.
<i>Omezení převoditelnosti akcií</i>	Akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.
<i>Daň z příjmů z akcií v České republice</i>	Daňové právní předpisy členského státu EU investora a daňové předpisy České republiky (daňové sídlo Emitenta) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Akcií. Společnost přebírá odpovědnost za srážku daně provedenou u zdroje.
<i>Povinné nabídky převzetí, pravidla pro převzetí cenných papírů hlavním akcionářem (squeeze-out) a povinné odkoupení (sell-out) cenných papírů</i>	Nucený přechod Akcií (<i>squeeze-out</i>) je upraven v § 375 a násl. ZOK. Hlavní akcionář vlastníci Akcie, (i) jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí alespoň 90 % základního kapitálu Emitenta (na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy), nebo (ii) s nimiž je spojeno alespoň 90% podíl na hlasovacích právech v Emitentovi, může požadovat, aby představenstvo svolalo valnou hromadu Emitenta a předložilo jí k rozhodnutí návrh na přechod všech ostatních akcií na hlavního akcionáře. Ostatní akcionáři mají při přechodu svých akcií na hlavního akcionáře právo na přiměřené protiplnění v penězích, jehož výši určí valná hromada Emitenta – přiměřenost protiplnění dokládá hlavní akcionář valné hromadě znaleckým posudkem. Právo odkupu (<i>sell-out</i>) je upraveno v § 395 ZOK. Vlastníci Akcií, vůči kterým má hlavní akcionář právo uplatnit postup pro nucený přechod Akcií, mohou požadovat, aby jejich akcie hlavní akcionář odkoupil postupem podle ustanovení ZOK o povinném veřejném návrhu smlouvy. V posledním finančním roce a v běžném finančním roce nedošlo k žádným veřejným nabídkám převzetí učiněných třetími stranami vůči kapitálu Emitenta.

8.1 Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

(a) Podmínky platné pro nabídku

V rámci Veřejné nabídky bude nabídnuto investorům celkem až 664 328 kusů Akcií v listinné nebo zaknihované podobě dle domluvy investora s Nabízejícím, a to až 415 205 kusů Nových akcií v listinné nebo zaknihované podobě v rámci Primárního úpisu a až 249 123 Současných akcií v zaknihované podobě, v rámci Exitu. Vzhledem k tomu, že předmětem Veřejné nabídky nebudou Akcie, na nichž vázne zástavní právo, bude počet nabízených Akcií omezen aktuálním vydaným / zamýšleným / maximálním objemem dluhopisů společnosti e-Finance CZ zajištěných zástavním právem k Akciím. K 1. červnu 2026 vázlo zástavní právo na 487 200 ks akcií.

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

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

Veřejná nabídka proběhne od 31. července 2026 („**Počátek nabídky**“) do 31. července 2027 12:00 CET („**Konec nabídky**“).

Cenové rozpětí objednávek ve Veřejné nabídce bylo stanoveno na 0,95 a 1,3násobek nominální hodnoty Akcie (pro Primární úpis rozpětí 1 až 1,3násobek a pro Exit rozpětí 0,95 až 1,3násobek), s tím, že objednávky mohou být učiněny pouze v minimálním přírůstku ceny 10 Kč za Akcii (pro vyloučení pochybností jsou možné pouze dané případy: 1000, 1010, 1020 ... za jeden kus Akcie). Kupní cena Akcií bude určena postupem podle kap. 8.4.

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

(b) Celkový objem emise / veřejné nabídky

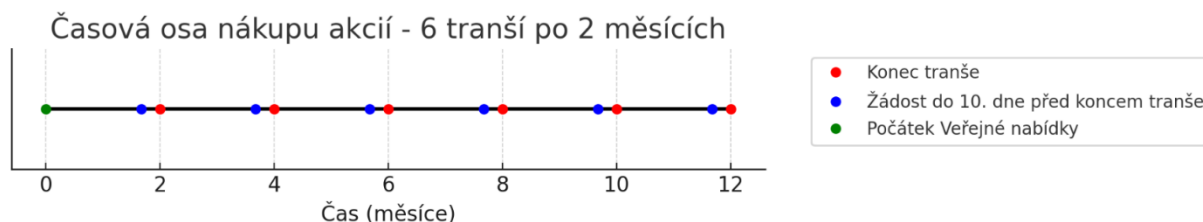
V rámci Primárního úpisu bude v souladu s rozhodnutím Emitenta nabízeno až 415 205 kusů Akcií v celkové kupní ceně až 539 766 500 Kč.

V rámci Exitu bude v souladu s rozhodnutím Nabízejícího nabízeno až 249 123 kusů Akcií v zaknihované podobě v celkové kupní ceně až 323 859 900 Kč.

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

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

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



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

(d) Podmínky odvolání nebo pozastavení

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

Nabídku může Emitent odvolat zejména z následujících důvodů:

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

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

(e) Možnosti snížení upisovaných částek a způsob náhrady přeplatku

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

(f) Minimální / maximální částka žádosti

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

(g) Možnost investorů stáhnout žádost

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

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

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

Vztah mezi nabyvateli (investorem) a Emitentem při prodeji Akcií je ve smyslu ustálené judikatury smlouvou – nabyvateli vzniká povinnost uhradit kupní cenu Akcií dle takové smlouvy. Po podpisu smlouvy o úpisu Akcií musí investor do 14 kalendářních dnů uhradit zálohu 10 % z kupní ceny požadovaných Akcií. Doplatek pak musí být ze strany investora proveden nejpozději 7 dní před koncem příslušného upisovacího období tranše, aby se emisní kurs Akcií považoval za zcela splacený. Platby se provedou bezhotovostně bankovním převodem na určený účet Emitenta nebo Nabízejícího podle toho, zda se jedná o úpis Nových akcií nebo prodej Současných akcií Nabízejícím. Po splacení celé kupní ceny (emisního kursu) Akcií je investorovi vystaveno potvrzení o úplném splacení Akcií, na základě něhož má investor právo na vydání listinných Akcií nebo právo na zápis do evidence zaknihovaných Akcií. Listinné Akcie budou dle domluvy s investorem fyzicky předány v sídle Emitenta, na pobočce v Praze (Budova City Empiria, Na Strži 1702/65, Praha) nebo na pobočce v Jihlavě (Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava), anebo budou zaslány investorovi prostřednictvím kurýrní služby. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že Akcie jsou připraveny k převzetí, sdělena emailem nebo telefonicky. Akcie budou předávány do 30 dnů od dne splacení kupní ceny investorem. U zaknihovaných Akcií zajistí Emitent podání pokynu k zaevidování Akcií na majetkový účet

investora v CDCP. Emitent zajistí, že Akcie v zaknihované podobě budou převedeny ve prospěch jednotlivých investorů nejdříve 3. (třetí) pracovní den po uhrazení kupní ceny Akcií.

(i) Popis způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky

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

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

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

8.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

(a) Kategorie potenciálních investorů

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

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

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

(c) Zveřejnění před přidělováním

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

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

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

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

8.4 Stanovení ceny

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

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

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

(b) Stanovení kupní ceny

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

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

(c) Postup zveřejnění nabídkové ceny

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

8.5 Umístění a upisování

(a) Koordinátor

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

(b) Platební a depozitní zástupci

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

(c) Dohody s třetími stranami o upsání emise

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

8.6 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

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

(a) Zajištění likvidity v sekundárním obchodování

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

(b) Neexistence nadlimitního úpisu a zajišťovací opce

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

8.7 Prodávající vlastníci cenných papírů

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

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

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

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

(c) Neexistence dohod znemožňujících prodej akcií

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

9. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

9.1 Důvod Veřejné nabídky

Prospekt je vyhotoven za účelem veřejné nabídky akcií Emitenta, a to jednak v rámci primárního úpisu nových akcií („Primární úpis“) a jednak v rámci prodeje stávajících akcií hlavním akcionářem Emitenta („Exit“).

Důvodem Primárního úpisu je zejména získání dodatečných finančních prostředků na podporu dalšího rozvoje podnikatelských aktivit Emitenta a Skupiny e-Finance, a.s.

Důvodem Exitu je částečný prodej akcií stávajícím akcionářem Emitenta.

9.2 Očekávané výnosy

Celkový objem hrubých výnosů z Primárního úpisu může při maximálním počtu nabízených Nových akcií a maximální nabídkové ceně dosáhnout až 539 766 500 Kč.

Celkový objem hrubých výnosů z Exitu může při maximálním počtu prodávaných akcií a maximální nabídkové ceně dosáhnout až 323 859 900 Kč.

9.3 Náklady nabídky

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

9.4 Čisté výnosy

Čisté výnosy z Primárního úpisu (po odečtení nákladů nabídky) mohou při maximální nabídkové ceně činit až cca 519 766 500 Kč.

Výnosy z Exitu nebudou plynout Emitentovi, ale stávajícímu akcionáři Emitenta.

9.5 Použití výnosů

Čisté výnosy z Primárního úpisu hodlá Emitent použít zejména na:

- splacení dluhů z bankovního financování, a
- financování dalšího rozvoje podnikání skupiny Emitenta, zejména formou:
- developmentu již vlastněných nemovitostí, a/nebo
- akvizice komerčních nemovitostí.

Část prostředků získaných nepřímo v souvislosti s Exitem (prostřednictvím splacení závazků stávajícího akcionáře vůči Emitentovi) může být Emitentem použita na posílení pracovního kapitálu.

Stávající akcionář předpokládá, že část výnosů z Exitu bude použita na splacení jeho závazků vůči Emitentovi, a to v předpokládané výši přibližně 80 mil. Kč.

10. Prohlášení o provozním kapitálu

Emitent prohlašuje, že podle jeho názoru je provozní kapitál dostatečný pro současné požadavky Emitenta.

11. Střety zájmů

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v kap. 5.1 tohoto Prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Akcií v případě, kdy Emitent poskytne financování společnostem ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti,

vycházející ze skutečnosti, že Emitent i tyto společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů.

Nejsou známy žádné dohody o omezení při disponování s podíly na cenných papírech emitenta po určitou dobu ani dohody s hlavními akcionáři, zákazníky, dodavateli či jinými subjekty, podle nichž byla osoba uvedená v kap. 5.1 (b) vybrána jako člen správní rady.

12. Ředění a držba akcií po emisi

Za předpokladu uskutečnění Veřejné nabídky v celkovém maximálním objemu 664 328 kusů Akcií by poklesl podíl hlavního akcionáře následovně:

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

<i>Akcionář</i>	<i>Počet akcií před Primárním úpisem</i>	<i>Počet akcií po Primárním úpisu</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech před Primárním úpisu</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech po Primárním úpisu</i>
e-Finance, a.s.	664 328 (z 830 410)	664 328 (z 1 245 615)	80 %	53,3 %

V případě maximálního upsaného objemu v rámci Primárního úpisu by tedy v rámci Exitu mohl poklesnout podíl hlavního akcionáře jen následovně.

Situace po realizaci Exitu v objemu 249 123 Současných akcií:

<i>Akcionář</i>	<i>Počet akcií před Exitem</i>	<i>Počet akcií po Exitu</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech před Exitem</i>	<i>Podíl na hlasovacích právech po Exitu</i>
e-Finance, a.s.	664 328 (z 1 245 615)	415 205 (z 1 245 615)	53,3 %	33,3 %

13. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

- aktuálních stanov Emitenta;
- znaleckých posudků oceňujících obchodní podíly společností eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.
- znalecký posudků oceňujících majetek společností eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., eFi Palace Resort 2, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.

PŘÍLOHA Č. 1
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

EFI Hotels & Properties, a.s.

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

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

Obsah

1	Úvodní slovo předsedy správní rady	4
2	Základní informace o účetních jednotkách skupiny EFI	6
2.1	Konsolidující společnost	6
2.2	Konsolidované společnosti.....	6
3	Konsolidující společnost	7
4	Konsolidované společnosti	7
5	Investiční nástroje.....	7
6	Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	7
7	Ochrana životního prostředí	7
8	Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů	8
9	Skutečnosti, které nastaly pro rozvahovém dni.....	8
9.1.1	Bratislavská 234/52 (B52) – eFi Palace (ev.č. 095710/2025)	8
9.1.2	Bratislavská 237/56 (B56) – přístavba/proluka (ev.č. 095713/2025)	8
9.1.3	EFI SPA Hotel (ev.č. 096868/2025).....	8
9.1.4	EFI Obchodní Galerie Jihlava (ev.č. 095698/2025)	8
10	Profil skupiny a nemovitostní portfolio	9
10.1	Portfolio EFI Hotels & Properties.....	9
10.1.1	eFi Palace, s.r.o. (Bratislavská 52 – eFi Palace Hotel ***)	9
10.1.2	eFi Palace Resort, s.r.o. (přístavba EFI Palace – Bratislavská 56)	9
10.1.3	e-Finance EU, a.s. (EFI SPA Hotel)	10
10.1.4	e-Finance Jihlava a.s. (EFI Obchodní Galerie Jihlava)	10
11	Zpráva o vztazích	18
12	Zpráva auditora.....	21
13	Konsolidovaná účetní závěrka.....	22
1	Způsob konsolidace a použité metody konsolidace	25
2	Konsolidační celek.....	25
2.1.1	Konsolidující účetní jednotka	25
2.1.2	Konsolidovaná účetní jednotka	25
2.2	Předmět podnikání	26
2.3	Účetní jednotky nezahrnuté do konsolidačního celku.....	26
2.4	Účetní jednotky přidružené zahrnuté do konsolidované účetní závěrky	27
2.5	Účetní jednotky přidružené nezahrnuté do konsolidované účetní závěrky	27
2.6	Účetní jednotky pod společným vlivem zahrnuté do konsolidované účetní závěrky	27
3	Používané účetní metody, způsoby a zásady	27
3.1	Informace o použitých účetních metodách a zásadách	27

3.2	Způsob přepočtu cizí měny	28
4	Konsolidační rozdíl	28
5	Doplňující informace ke konsolidované závěre	28
5.1	Dlouhodobý nehmotný majetek	28
5.2	Dlouhodobý hmotný majetek	29
5.3	Pohledávky	30
5.3.1	Pohledávky zajištěné, podmíněné a nevykázané v rozvaze	30
5.3.2	Dlouhodobé pohledávky	30
5.3.3	Krátkodobé pohledávky	30
5.3.4	Opravné položky k pohledávkám	31
5.4	Závazky	31
5.4.1	Závazky zajištěné, podmíněné, penzijní a nevykázané v rozvaze	31
5.4.2	Dlouhodobé závazky	31
5.4.3	Krátkodobé závazky	32
5.5	Poskytnuté zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích a kontrolních orgánů	32
5.6	Popis stanovení reálné hodnoty majetku a závazků, informace o cenných papírech a derivátech	32
5.7	Výnosy z provozní činnosti konsolidačního celku	33
6	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců konsolidačního celku během účetního období	33
6.1	Výše a vývoj odložené daně	34
6.2	Výnosy a náklady, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem	34
6.3	Akcie vydané v průběhu účetního období	34
6.4	Vyměnitelné dluhopisy nebo jiné podobné cenné papíry	34
6.5	Transakce neuvedené v rozvaze a transakce se spřízněnou stranou	34
6.6	Události, které nastaly po datu účetní závěrky	34
7	Ocenění nemovitostí	35
7.1	Výroky znalce	35
7.1.1	Bratislavská 234/52 (B52) – eFi Palace (ev.č. 095710/2025)	35
7.1.2	Bratislavská 237/56 (B56) – přístavba/proluka (ev.č. 095713/2025)	36
7.1.3	EFI SPA Hotel (ev.č. 096868/2025)	36
7.1.4	EFI Obchodní Galerie Jihlava (ev.č. 095698/2025)	36

1 Úvodní slovo předsedy správní rady

Vážení obchodní partneři, investoři a čtenáři výroční zprávy, rok 2024 byl pro skupinu EFI Hotels & Properties rokem stabilizace provozní výkonnosti a pokračujícího rozvoje portfolia nemovitostí. Zaměřili jsme se na aktivní správu aktiv, optimalizaci obsazenosti a cenotvorby v ubytovacích a nájemních produktech, a na přípravu rozvojových kroků u klíčových projektů.

Naší strategií je dlouhodobé držení městských aktiv s jasným provozním potenciálem a jejich průběžné zkvalitňování prostřednictvím cílených investic (CAPEX) s měřitelnou návratností. Součástí řízení portfolia je i udržování strategické flexibility — tam, kde je to účelné, budujeme právní a technickou připravenost aktiv k rychlé realizaci po jednotkách jako „opční“ možnost, nikoliv jako aktuální plán prodeje.

V oblasti financování klademe důraz na disciplínu, řízení splatností a refinančního rizika a na transparentní reporting. V roce 2025 se zaměříme zejména na (i) stabilizaci financování a splatnostního profilu, (ii) realizaci klíčových investičních milníků a (iii) posílení řízení rizik a interních kontrol napříč skupinou.

Děkujeme všem partnerům a zaměstnancům za spolupráci a důvěru.

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, nástavby pátého nadzemního podlaží a zefektivnění návazných služeb; v Brně postup prací u přístavby na Bratislavské.
2. Stabilizovat výnosy hotelů a F&B. Budeme dál posilovat přímé prodejní kanály, pracovat s dynamickou cenotvorbou a cíleně budovat MICE a eventy.
3. Disciplína ve financování. Zachováváme konzervativní profil, pečlivě plánujeme splatnosti a průběžně sledujeme tržní úrokové prostředí a inflaci, abychom drželi náklad kapitálu v rozumných mezích a nepřenášeli zbytečnou volatilitu do provozu.
4. Transparentní reporting. Naším cílem je srozumitelně ukazovat čísla i kontext – od hodnoty aktiv přes vývoj obsazenosti a nájemního cash-flow až po stav závazků a zajištění. V tomto směru budeme navazovat na pravidelné materiály pro investory a aktualizace klíčových ukazatelů.

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

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

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

S úctou,

za správní radu

Radek Jakubec,
MSc, MBA, LL.M

Digitálně podepsal Radek
Jakubec, MSc, MBA, LL.M
Datum: 2026.04.16
17:06:28 +02'00'

Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M

předseda správní rady e-Finance, a.s.

2 Základní informace o účetních jednotkách skupiny EFI

Konsolidující společnost EFI Hotels & Properties, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, Česká republika. Je registrována v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8846. Identifikační číslo společnosti je 194 80 539. (dále také „EFI“) Základní kapitál společnosti je 830 410 000 Kč a je plně splacen. Základní kapitál je rozdělen do 415 205 ks zaknihovaných akcií ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč a do 415 205 ks listinných akcií ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč.

EFI Hotels & Properties, a.s., ovládala k rozvahovému dni čtyři konsolidované společnosti. Všechny společnosti jsou ve 100% vlastnictví mateřské společnosti a společně tvoří skupinu EFI. Níže je uvedený přehled všech společností.

Skupina EFI nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

2.1 Konsolidující společnost

Název subjektu	EFI Hotels & Properties, a.s.
Právní forma	akciová společnost
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	27. červen 2023
Identifikační číslo	194 80 539
Spisová značka	B 8846 vedená u Krajského soudu v Brně

2.2 Konsolidované společnosti

Název subjektu	e-Finance EU, a.s.
Právní forma	akciová společnost
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	8. červenec 2014
Identifikační číslo	031 78 307
Spisová značka	B 7104 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

Název subjektu	eFi Palace, s.r.o.
Právní forma	společnost s ručením omezeným
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	28. listopad 2012
Identifikační číslo	293 78 702
Spisová značka	C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

Název subjektu	eFi Palace Resort, s.r.o.
Právní forma	společnost s ručením omezeným
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	12. březen 2015

Identifikační číslo	038 85 453
Spisová značka	C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

Název subjektu	e-Finance Jihlava a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	26. květen 2021
Identifikační číslo	108 88 951
Spisová značka	B 8545 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

3 Konsolidující společnost

EFI Hotels & Properties, a.s. je finanční společností zaměřující se na tyto formy podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Správa vlastního majetku

Hlavním trhem společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. je Česká republika.

Společnost EFI Hotels & Properties, a.s. působí na trhu v České republice od roku 2023.

4 Konsolidované společnosti

Dlouhodobým cílem EFI Hotels & Properties, a.s. je správa vlastního majetku ve formě obchodních podílů v dceřiných společnostech, které působí v oblasti ubytovacích a kongresových služeb a pohostinství, developmentu a pronájmu kancelářských a obchodních prostor a bytů.

5 Investiční nástroje

Skupina EFI nepoužívá žádné investiční nástroje ani jiná obdobná aktiva a pasiva.

6 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Skupina EFI nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

7 Ochrana životního prostředí

Skupina EFI nevyvíjí aktivity v oblasti, které by mohly nějakým způsobem ohrožovat životní prostředí.

Avšak dbá na udržitelnost a energetickou efektivitu. 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.

8 Aktivita v oblasti pracovněprávních vztahů

V oblasti pracovněprávních vztahů skupina EFI dodržuje podmínky platné české legislativy.

9 Skutečnosti, které nastaly pro rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Skupina provedla ocenění vybraných nemovitostí na reálnou hodnotu (fair value). Ocenění bylo provedeno k rozhodnému dni 31. 10. 2025 na základě nezávislých znaleckých posudků zpracovaných společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. (dále jen „znalecký ústav“).

9.1.1 Bratislavská 234/52 (B52) – eFi Palace (ev.č. 095710/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku ev. č. 095710/2025 zpracovaného znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., konstatujeme, že reálná (tržní) hodnota nemovitostního aktiva Bratislavská 234/52 (B52) ke dni 31. 10. 2025 činí:

675 700 000 Kč.

9.1.2 Bratislavská 237/56 (B56) – přístavba/proluka (ev.č. 095713/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku ev. č. 095713/2025 zpracovaného znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., konstatujeme, že reálná hodnota zájmového majetku souvisejícího s projektem Bratislavská 237/56 (B56) ke dni 31. 10. 2025 činí:

158 570 000 Kč.

9.1.3 EFI SPA Hotel (ev.č. 096868/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku zpracovaného znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., konstatujeme, že reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemku, na kterém stojí budova č. pop. 1903 / č. or. 23, zapsaného na LV č. 1712, k. ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ke dni 31. 10. 2025 činí:

502 460 000 Kč.

9.1.4 EFI Obchodní Galerie Jihlava (ev.č. 095698/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku ev. č. 095698/2025 zpracovaného znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., konstatujeme, že

reálná hodnota aktiva EFI Obchodní Galerie Jihlava (stávající objekt) ke dni 31. 10. 2025 činí:

190 000 000 Kč.

Veškeré relevantní znalecké posudky a související podklady k ocenění vybraných aktiv průběžně zveřejňovány také veřejně. Aktuální verze posudků jsou dostupné na webových stránkách skupiny v sekci pro investory, kde je možné dohledat jednotlivé dokumenty podle názvu/ev. čísla posudku – www.e-finance.eu/pro-investory/klicove-financni-ukazatele/ .

10 Profil skupiny a nemovitostní portfolio

EFI Hotels & Properties je nemovitostně-provozní skupina zaměřená na městská aktiva s kombinací ubytovací a nájemní funkce a na jejich dlouhodobé držení a rozvoj. Skupina realizuje hodnotu portfolia primárně prostřednictvím (i) provozního výkonu (obsazenost, cenotvorba, kvalita služby), (ii) cíleného CAPEX a konverzí/přístaveb a (iii) disciplinovaného financování a řízení splatností.

Zdroje výnosů skupiny typicky zahrnují výnosy z ubytovacích služeb a souvisejících služeb, výnosy z nájemních vztahů a další provozní výnosy navázané na využití aktiv. Skupina průběžně pracuje s optimalizací nákladů, nákupními synergii a centralizovaným asset & facility managementem v rámci portfolia.

Strategická flexibilita: U vybraných aktiv udržuje skupina připravenost k případné realizaci prodejem po jednotkách jako prvek řízení rizik a strategických možností, přičemž krátkodobě preferuje inkaso hodnoty z provozu a postupné zvyšování výnosu.

10.1 Portfolio EFI Hotels & Properties

10.1.1 eFi Palace, s.r.o. (Bratislavská 52 – eFi Palace Hotel ***)

Společnost eFi Palace, s.r.o. spravuje aktivum eFi Palace na adrese Bratislavská 52 a související provoz bytového komplexu (hotelový/ubytovací a doplňkové služby dle interního členění). Skupina u tohoto aktiva kombinuje stabilní provozní výnos s postupným zvyšováním kvality jednotek a společných prostor, a s řízením cenotvorby a obsazenosti.

Součástí strategie je udržování technické a právní připravenosti aktiv pro flexibilní rozhodování v čase (např. možnost členění na jednotky), aniž by to znamenalo krátkodobý plán prodeje.

10.1.2 eFi Palace Resort, s.r.o. (přístavba EFI Palace – Bratislavská 56)

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. realizuje rozvojovou část projektu přístavby komplexu EFI Palace na adrese Bratislavská 56. Rozvoj projektu je koncipován jako rozšíření kapacity a funkčního mixu (bytové/ubytovací jednotky a komerční plochy), s cílem posílit dlouhodobou stabilitu provozního cash flow a hodnotový potenciál aktiva.

V rámci veřejně komunikovaného rámce projektu se počítá s rozšířením rezidenčních jednotek i komerčních ploch. Komplex EFI Palace se tak má v budoucnu zařadit mezi největší projekty svého druhu v širším centru Brna.

10.1.3 e-Finance EU, a.s. (EFI SPA Hotel)

Společnost e-Finance EU, a.s. je součástí skupiny EFI Hotels & Properties a provozně zastřešuje projekt EFI SPA Hotel. Projekt je orientován na ubytovací služby a související doplňkové služby, včetně wellness. Skupina u tohoto aktiva dlouhodobě pracuje s řízenou cenotvorbou, optimalizací obsazenosti a postupným zkvalitňováním služeb s cílem zvyšovat provozní výkonnost a stabilitu cash flow.

EFI SPA Hotel (4 Superior)* se dle Booking.com dlouhodobě řadí mezi nejlépe hodnocené hotely v Brně (uváděné skóre 9,3). Hotel cílí na další posilování kvality zážitku a servisu pro hosty, rozvoj wellness nabídky a efektivní řízení výnosů (revenue management) tak, aby dlouhodobě zvyšoval výkonnost provozu při udržení vysokého standardu služeb.

10.1.4 e-Finance Jihlava a.s. (EFI Obchodní Galerie Jihlava)

Společnost e-Finance Jihlava a.s. je nositelem projektu EFI Obchodní Galerie Jihlava. Výnosový model stojí na kombinaci nájemních výnosů a souvisejícího provozního řízení aktiv. Skupina u projektu pracuje s aktivní správou obsazenosti, strukturou nájemců a rozvojovými úpravami s cílem zvyšovat dlouhodobou výnosovou kapacitu.

Projektově je zvažováno rozšíření/úprava dispozic v podobě nástavby bytových jednotek a konverzí vybraných ploch tam, kde to odpovídá poptávce po městském bydlení a zlepšuje ekonomiku využití objektu.



NEMOVITOSTNÍ PROJEKTOVÉ PORTFOLIO SKUPINY

EFI Hotels & Properties, a.s.



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





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

Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava

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

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

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





EFI Obchodní Galerie, byty a kanceláře, Jihlava – nástavba

Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava

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

Nástavbou vznikne jedenáct bytových jednotek o velikostech:

4x 1+kk

6x 2+kk

1x 3+kk

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



11 Zpráva o vztazích

Zpráva obchodní korporace EFI Hotels & Properties, a.s. o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

pro účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

I.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou

1. Ovládaná osoba:

Ovládanou osobou je obchodní korporace EFI Hotels & Properties, a.s. se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 19480539, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 8846, zastoupena členem správní rady Radkem Jakubcem MSc, MBA, LL.M.

2. Ovládající (propojená) osoba:

Ovládající osobou je společnost e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, kterou zastupuje Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M., předseda představenstva obchodní podíl na ovládané osobě: 100% podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 100%

3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Společnost e-Finance Reality, s.r.o.
IČ: 25554824
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 33074,

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o.
IČ: 03885453
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 87246,

Společnost eFi Břeclav, s.r.o.
IČ: 06252559
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 100982,

Společnost e-Finance EU, a.s.
IČ: 03178307
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 7104,

Společnost e-Finance Developer, s.r.o.

IČ: 27754979

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 56791,

Společnost Czech Property Fund, s.r.o.

IČ: 29260833

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 68971,

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

IČ: 05711576

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 97508,

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

IČ: 03807860

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 86878,

Společnost EFI Hostinec, s.r.o.

IČ: 09165401

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 117616,

Společnost eFi Palace, s.r.o.

IČ: 29378702

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 76976,

Společnost EFI Byty, s.r.o.

IČ: 10845364

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 123205,

Společnost e-Finance Jihlava a.s.

IČ: 10888951

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 8545

Společnost e-Finance CZ, a.s.

IČ: 09166858

se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 8388

II.

Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

Společnost nemá uzavřeny žádné smlouvy s propojenými osobami.

2. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla učiněna žádná opatření.

III.

Úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby je role dceřiné společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především ve správě vlastního majetku ve formě obchodních podílů v dceřiných společnostech, které působí v oblasti ubytovacích a kongresových služeb a pohostinství, a developmentu.

IV.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 100%, kterému odpovídá 100% 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.

V.

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 vztah nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

VI.

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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 jednajícím s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení – tedy k 23.01.2025.

Radek Jakubec,
MSC, MBA, LL.M

Digitálně podepsal Radek
Jakubec, MSc, MBA, LL.M
Datum: 2026.04.16
17:07:26 +02'00'

Radek Jakubec, MBA, MSc. LL.M
člen správní rady EFI Hotels & Properties, a.s.

12 Zpráva auditora

13 Konsolidovaná účetní závěrka

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny EFI byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, a českými účetními standardy.

Datum vzniku skupiny EFI je datum vzniku konsolidující účetní jednotky EFI Hotels & Properties a. s., která ke stejnému dni nabyła vkladem 100% obchodní podíly v konsolidovaných účetních jednotkách.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2024, resp. za běžné účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé období je od 27. 6. 2023. do 31. 12. 2023 od vzniku skupiny, tj. ode dne vzniku skupiny EFI do prvního rozvahového dne.

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje:

- Konsolidovanou rozvahu k 31. 12. 2024
- Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
- Přílohu v konsolidované účetní závěrce

Není-li uvedeno jinak, jsou všechny hodnotové údaje uvedeny v tisících Kč.

Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni jsou uvedeny v příloze v konsolidované účetní závěrce.

Konsolidovaná účetní závěrka je k dispozici k nahlédnutí v sídle konsolidující účetní jednotky a také v její sbírce listin zveřejněné v obchodním rejstříku.

Konsolidovaná rozvaha k 31. 12. 2024

tis. Kč

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období netto	Minulé účetní období netto
	AKTIVA CELKEM	1 378 530	1 372 010
B.	Dlouhodobý majetek	1 363 090	1 354 475
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	2
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 229 821	1 214 001
B. IV.	Konsolidační rozdíly	133 268	140 472
C.	Oběžná aktiva	14 797	17 175
C. I.	Zásoby	0	0
C. II.	Pohledávky	9 831	13 341
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	332	347
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	9 499	12 994
C. IV.	Peněžní prostředky	4 966	3 834
D.	Časové rozlišení aktiv	643	360

Označení	PASIVA	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	1 378 530	1 372 010
A.	Vlastní kapitál	800 544	817 047
A. I.	Základní kapitál	830 410	830 410
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření min. let (+/-)	-13 158	-7 448
A. V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-16 708	-5 915
A. VII.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B. + C.	Cizí zdroje	576 843	553 991
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	576 843	553 991
C. I.	Dlouhodobé závazky	544 360	500 222
C. II.	Krátkodobé závazky	32 483	53 769
D.	Časové rozlišení pasiv	1 142	972

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

tis. Kč

Označení		Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	79 643	45 606
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	41 355	19 658
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	7 635	4 316
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	21 690	12 820
III.	Ostatní provozní výnosy	375	155
F.	Ostatní provozní náklady	685	209
*	Provozní výsledek hospodaření	8 653	8 758
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	150	76
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27 625	14 946
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	146
K.	Ostatní finanční náklady	518	285
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-27 947	-15 009
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-19 294	-6 251
L.	Daň z příjmů	-2 586	-336
L. 1.	Daň z příjmů splatná	0	0
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-2 586	-336
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	-16 708	-5 915
*	Čistý obrat za účetní období	79 643	45 983

Příloha v konsolidované účetní závěrce

1 Způsob konsolidace a použité metody konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena způsobem přímé konsolidace, tedy konsolidací všech účetních jednotek najednou na základě individuálních účetních závěrek společností, které tvoří konsolidační celek.

Metoda plné konsolidace byla v běžném účetním období využita pro všechny konsolidované účetní jednotky.

Metoda poměrné konsolidace nebyla pro sestavení této konsolidované účetní závěrky využita.

Metoda konsolidace ekvivalencí nebyla pro sestavení této konsolidované účetní závěrky využita.

Konsolidující účetní jednotka v běžném účetním období nevlastnila ani neovládala žádné jiné účetní jednotky nezahrnuté do konsolidace.

2 Konsolidační celek

Konsolidační celek (dále též „skupina EFI“) tvoří společnost EFI Hotels & Properties, a.s., která vystupuje v pozici konsolidující účetní jednotky a dále pak konsolidované účetní jednotky e-Finance EU, a.s., eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o. a e-Finance Jihlava a.s.

Bližší informace o jednotlivých účetních jednotkách k rozvahovému dni uvádí následující přehled:

2.1.1 Konsolidující účetní jednotka

Název subjektu	EFI Hotels & Properties, a.s.
Právní forma	akciová společnost
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	27. červen 2023
Identifikační číslo	194 80 539
Spisová značka	B 8846 vedená u Krajského soudu v Brně

2.1.2 Konsolidovaná účetní jednotka

Název subjektu	e-Finance EU, a.s.
Právní forma	akciová společnost
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	8. červenec 2014
Identifikační číslo	031 78 307
Spisová značka	B 7104 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

Název subjektu	eFi Palace, s.r.o.
Právní forma	společnost s ručením omezeným
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	28. listopad 2012

Identifikační číslo	293 78 702
Spisová značka	C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

Název subjektu	eFi Palace Resort, s.r.o.
Právní forma	společnost s ručením omezeným
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	12. březen 2015
Identifikační číslo	038 85 453
Spisová značka	C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

Název subjektu	e-Finance Jihlava a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Datum vzniku	26. květen 2021
Identifikační číslo	108 88 951
Spisová značka	B 8545 vedená u Krajského soudu v Brně
Výše podílu vlastněného konsolidující účetní jednotkou	100 %

2.2 Předmět podnikání

Předmětem podnikání mateřské společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností náležejících do živnosti volné číslo 1 až 81 dle přílohy číslo 4 zákona číslo 455/1991 Sb.

Ve výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně, spis. zn.: B 8846, jsou uvedeny podrobně následující činnosti:

- a) správa vlastního majetku,
- b) pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Předmětem podnikání dceřiných společností je pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor, a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností náležejících do živnosti volné číslo 1 až 81 dle přílohy číslo 4 zákona číslo 455/1991 Sb.

Ve výpisu z obchodního rejstříku dceřiných společností jsou uvedeny podrobně následující činnosti:

- a) ubytovací služby,
- b) pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor,
- c) správa vlastního majetku.

2.3 Účetní jednotky nezahrnuté do konsolidačního celku

Konsolidující účetní jednotka EFI Hotels & Properties, a.s. v běžném účetním období nevlastnila ani neovládala žádné účetní jednotky nezahrnuté do konsolidované účetní závěrky.

2.4 Účetní jednotky přidružené zahrnuté do konsolidované účetní závěrky

Nejsou žádné přidružené jednotky zahrnuté do konsolidované účetní závěrky.

2.5 Účetní jednotky přidružené nezahrnuté do konsolidované účetní závěrky

Nejsou žádné přidružené jednotky nezahrnuté do konsolidované účetní závěrky.

2.6 Účetní jednotky pod společným vlivem zahrnuté do konsolidované účetní závěrky

Nejsou žádné účetní jednotky pod společným vlivem zahrnuté do konsolidované účetní závěrky.

3 Používané účetní metody, způsoby a zásady

3.1 Informace o použitých účetních metodách a zásadách

V běžném období nedošlo k žádným změnám metod a zásad v účetnictví, které by měly významný vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

Majetek a závazky jsou oceňovány následujícími způsoby:

- dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek s výjimkou majetku vytvořeného vlastní činností – pořizovacími cenami vč. náklady s pořízením související. Výdaje na dokončené technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů,
- dlouhodobý hmotný majetek nabytý vkladem – dle znaleckého ocenění,
- zásoby – pořizovacími cenami vč. nákladů na pořízení,
- pohledávky – jmenovitou hodnotou,
- peněžní prostředky a ceniny – jmenovitými hodnotami,
- závazky – jmenovitou hodnotou.

Součástí ocenění dlouhodobého majetku nejsou úroky.

Dlouhodobý hmotný nemovitý majetek nabytý konsolidující účetní jednotkou vkladem k datu vzniku skupiny byl oceněn podle znaleckých posudků, které stanovily hodnotu čistého obchodního jmění každé konsolidované účetní jednotky. Součástí těchto znaleckých posudků bylo i stanovení aktuální hodnoty nemovitostí, které jednotlivé konsolidované účetní jednotky vlastní. Celkový vliv přecenění nemovitostí k datu vkladu je 545 237 tis. CZK a týká se jak pozemků, tak staveb. U rozdílu z přecenění vztahujícího se ke stavbám bylo na roční bázi zahájeno odepisování po zbývajících dobu živostnosti.

V případě, že se ocenění majetku a závazků u některého ze subjektů konsolidačního celku od těchto způsobů významně odlišuje, jsou příslušné položky korigovány pomocí konsolidačních úprav.

Opravné položky k pohledávkám jsou stanovovány podle těchto pravidel:

- k nepromičeným pohledávkám po lhůtě splatnosti za dlužníky v insolvenčním řízení:

- přihlášeným – 100 % neuhrazené hodnoty.
 - nepřihlášeným – podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách.
- k nepromlčeným pohledávkám po lhůtě splatnosti:
- déle než 180 dnů – 50 % neuhrazené hodnoty,
 - déle než 12 měsíců – podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách.

V případě, že se tvorba opravných položek u některého ze subjektů konsolidačního celku od těchto způsobů významně odlišuje, jsou příslušné položky korigovány pomocí konsolidačních úprav.

Pro jednotlivé druhy majetku jsou stanoveny následující doby odpisování:

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. U staveb je stanovena doba životnosti pro účely účetního odepisování 100 let.

Odpisování se zahajuje v měsíci následujícím po zařazení majetku do užívání. V případě, že se metodika odepisování u některého ze subjektů konsolidačního celku od této metodiky významně odlišuje, jsou příslušné položky korigovány pomocí konsolidačních úprav.

Skupina EFI neeviduje majetek oceňovaný reálnou hodnotou.

3.2 Způsob přepočtu cizí měny

Pro přepočet cizí měny na CZK je používán denní kurz České národní banky.

4 Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidovaného podniku a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která se stanoví jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice/vkladu nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice/vkladu se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a řídící osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovaným podnikem.

Ve skupině EFI je konsolidační rozdíl tvořen rozdílem mezi hodnotou podílů k datu vkladu a reálnou hodnotou vlastního kapitálu konsolidovaných účetních jednotek k datu vkladu, přičemž celková výše konsolidačního rozdílu k datu vkladu byla vyčíslena 144 074 tis. Kč. Součástí konsolidačního rozdílu je i odložená daň z přecenění nemovitostí k datu vkladu ve výši 114 500 tis. Kč. Konsolidační rozdíl se odepisuje na roční bázi po dobu 20 let.

5 Doplnující informace ke konsolidované závěrce

5.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Tabulka 1: Přírůstky a úbytky pořizovací ceny dlouhodobého nehmotného majetku

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konsolidační úpravy	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
Software	633	0	0	0	633
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Ostatní DNM	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0
Celkem	633	0	0	0	633

Tabulka 2: Přírůstky a úbytky oprav a opravných položek dlouhodobého nehmotného majetku

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konsolidační úpravy	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
Software	631	2	0	0	633
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Ostatní DNM	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0
Celkem	631	2	0	0	633

5.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Tabulka 3: Přírůstky a úbytky pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku:

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konsolidační úpravy	Konečný zůstatek
Pozemky	167 494	0	0	0	167 494
Stavby	983 486	45 782	0	0	1 029 268
Hmotné movité věci a jejich soubory	45 013	4 473	405	0	49 081
Ostatní DHM	3 143	187	0	0	3 330
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	60 303	25 821	45 782	0	40 342
Celkem	1 259 439	76 263	46 187	0	1 289 515

Tabulka 4: Přírůstky a úbytky opravek a opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku:

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konsolidační úpravy	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	29 587	10 104	225	0	39 466
Hmotné movité věci a jejich soubory	14 736	4 244	5	0	18 975
Ostatní DHM	1 115	138	0	0	1 253
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0
Celkem	45 438	14 486	230	0	59 694

5.3 Pohledávky

5.3.1 Pohledávky zajištěné, podmíněné a nevykázané v rozvaze

Skupina EFI neeviduje k rozvahovému dni žádné pohledávky kryté věcnými zárukami, podmíněné ani nevykázané v rozvaze.

5.3.2 Dlouhodobé pohledávky

Žádné pohledávky v konsolidačním celku nemají dobu splatnosti delší než 5 let. Všechny evidované dlouhodobé pohledávky jsou do lhůty splatnosti. Přehled vývoje dlouhodobých pohledávek uvádí následující tabulka.

Tabulka 5: Přehled dlouhodobých pohledávek

Účetní jednotka	31.12.2024	31.12.2023
EFI Hotels & Properties, a.s.	0	0
e-Finance EU, a.s.	6	15
eFi Palace, s.r.o.	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	0	0
e-Finance Jihlava a.s.	332	332
Vzájemné pohledávky v rámci konsolidačního celku	-6	0
Celkem	332	347

5.3.3 Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou vykázané u všech společností konsolidačního celku. Přehled o krátkodobých pohledávkách dle jednotlivých společností je uveden v následující tabulce.

Tabulka 6: Přehled krátkodobých pohledávek

Účetní jednotka	31.12.2024	31.12.2023
EFI Hotels & Properties, a.s.	0	0
e-Finance EU, a.s.	5 123	10 194
eFi Palace, s.r.o.	4 123	3 739
eFi Palace Resort, s.r.o.	45	75
e-Finance Jihlava a.s.	371	566
Vzájemné pohledávky v rámci konsolidačního celku	- 163	-1 580
Celkem	9 499	12 994

5.3.4 Opravné položky k pohledávkám

Žádná ze společností skupiny EFI nevykazuje opravné položky k pohledávkám.

5.4 Závazky**5.4.1 Závazky zajištěné, podmíněné, penzijní a nevykázané v rozvaze**

Skupina EFI neeviduje k rozvahovému dni žádné podmíněné závazky, penzijní ani nevykázané v rozvaze.

Zajištěné závazky jsou evidovány u společnosti eFi Palace, s. r. o. Jedná se o dva úvěry od TRINITY BANK a. s., jejichž nesplacená část k rozvahovému dni činí 144 293 tis. Kč. Úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem této společnosti. Oba úvěry jsou splatné 31. 12. 2027.

Úvěr od TRINITY BANK a. s. zajištěný zástavním právem k nemovitostem je evidován také u společnosti e-Finance EU, a. s., nesplacená část úvěru k rozvahovému dni je 109 088 tis. Kč. Úvěr je splatný 31. 5. 2025.

U společnosti e-Finance Jihlava, a. s. je evidován úvěr od TRINITY BANK a. s. zajištěný zástavním právem k nemovitostem. Jeho nesplacená část k rozvahovému dni je 43 640 tis. Kč. Úvěr je splatný 30. 6. 2041.

5.4.2 Dlouhodobé závazky

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 7: Dlouhodobé závazky konsolidačního celku s dobou splatnosti delší než 5 let

Účetní jednotka	31.12.2024	31.12.2023
EFI Hotels & Properties, a.s.	0	0
e-Finance EU, a.s.	0	0
eFi Palace, s.r.o.	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	0	0
e-Finance Jihlava a.s.	32 990	35 270
Celkem	32 990	35 270

Přehled dlouhodobých závazků jednotlivých účetních jednotek konsolidačního celku a přehled dlouhodobých závazků za celý konsolidační celek uvádí následující tabulka.

Tabulka 8: Dlouhodobé závazky konsolidačního celku

Účetní jednotka	31.12.2024	31.12.2023
EFI Hotels & Properties, a.s.	1 348	0
e-Finance EU, a.s.	145 941	132 464
eFi Palace, s.r.o.	183 560	166 358
eFi Palace Resort, s.r.o.	14 304	13 118
e-Finance Jihlava a.s.	80 182	66 670
Vzájemné dlouhodobé závazky	0	0
Odložený daňový závazek konsolidačního celku	119 025	121 612
Celkem	544 360	500 222

5.4.3 Krátkodobé závazky

Přehled krátkodobých závazků jednotlivých účetních jednotek konsolidačního celku a přehled krátkodobých závazků za celý konsolidační celek uvádí následující tabulka.

Tabulka 9: Krátkodobé závazky konsolidačního celku

Účetní jednotka	31.12.2024	31.12.2023
EFI Hotels & Properties, a.s.	40	146
e-Finance EU, a.s.	8 060	25 888
eFi Palace, s.r.o.	12 330	17 873
eFi Palace Resort, s.r.o.	345	145
e-Finance Jihlava a.s.	11 743	11 297
Vzájemné závazky	-35	-1 580
Celkem	32 483	53 769

5.5 Poskytnuté zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích a kontrolních orgánů

Žádná ze společností, patřících do konsolidačního celku neeviduje pohledávky vůči osobám, které byly v běžném období členy statutárních, dozorčích nebo řídicích orgánů.

5.6 Popis stanovení reálné hodnoty majetku a závazků, informace o cenných papírech a derivátech

Žádná z účetních jednotek skupiny EFI nevykazuje majetek ani závazky oceňované reálnou hodnotou, cenné papíry nebo deriváty.

5.7 Výnosy z provozní činnosti konsolidačního celku

Konsolidované výnosy konsolidačního celku EFI dle jednotlivých činností zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 10: Výnosy z provozní činnosti za konsolidační celek

Položka	31.12.2024	31.12.2023
Tržby za prodej zboží	0	0
Tržby z prodeje výrobků a služeb	79 643	45 606
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	76	0
Jiné provozní výnosy	299	155
Celkem	80 018	45 761

Konsolidované výnosy z provozní činnosti jsou dosahovány na trzích, které se mezi sebou neliší z hlediska způsobu, kterým je organizován prodej zboží a výrobků a poskytování služeb spadajících do provozní činnosti.

6 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců konsolidačního celku během účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců za každou účetní jednotku náležící do konsolidačního celku shrnuje následující tabulka.

Tabulka 11: Údaje o průměrném přepočteném počtu zaměstnanců konsolidačního celku

Účetní jednotka		31.12.2024	31.12.2023
		Počet zaměstnanců	Počet zaměstnanců
EFI Hotels & Properties, a.s.	Vedoucí pracovníci	0	0
	Ostatní pracovníci	0	0
e-Finance EU, a.s.	Vedoucí pracovníci	0	0
	Ostatní pracovníci	0	0
eFi Palace, s.r.o.	Vedoucí pracovníci	3	3
	Ostatní pracovníci	6	6
eFi Palace Resort, s.r.o.	Vedoucí pracovníci	0	0
	Ostatní pracovníci	0	0
e-Finance Jihlava a.s.	Vedoucí pracovníci	0	0
	Ostatní pracovníci	0	0
Celkem	Vedoucí pracovníci	3	3
	Ostatní pracovníci	6	6

Osobám, které jsou členy statutárních a kontrolních orgánů, byly poskytnuty odměny dle dohod o provedení práce. Žádné jiné dohody členům statutárních a kontrolních orgánů poskytnuty nebyly.

Žádnému z členů statutárních a kontrolních nebyly poskytnuty odměny v nepeněžní formě.

V žádné společnosti skupiny EFI nejsou penzijní závazky vůči bývalým členům statutárních orgánů.

6.1 Výše a vývoj odložené daně

Tabulka 12: Výpočet odložené daně konsolidačního celku

Titul pro odloženou daň v běžném období	Základ daně	Sazba %	Částka daně
Přecenění nemovitostí k datu vkladu na reálnou hodnotu (závazek)	536 369	21	112 637
Odložená daň z individuálních ÚZ	30 417	21	6 388
Stav odložené daně celkem			119 025
Titul pro odloženou daň v minulém období	Základ daně	Sazba %	Částka daně
Přecenění nemovitostí k datu vkladu na reálnou hodnotu (závazek)	540 803	21	113 569
Odložená daň z individuálních ÚZ	38 297	21	8 043
Stav odložené daně celkem			121 612

6.2 Výnosy a náklady, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Skupina EFI neměla v běžném roce žádné výnosy nebo náklady, které by byly mimořádné svým objemem nebo původem.

6.3 Akcie vydané v průběhu účetního období

V běžné účetním období nebyly vydány žádné akcie.

6.4 Vyměnitelné dluhopisy nebo jiné podobné cenné papíry

K rozvahovému dni nejsou evidovány žádné vyměnitelné dluhopisy nebo jiné podobné cenné papíry.

6.5 Transakce neuvedené v rozvaze a transakce se spřízněnou stranou

Žádná z účetních jednotek neměla obchodní transakce, které nebyly uvedeny v konsolidované rozvaze, které by měly dopad na finanční situaci konsolidačního celku.

Skupina EFI neučinila se spřízněnou stranou žádnou transakci, která nebyla uzavřena za běžných tržních podmínek.

6.6 Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné významné skutečnosti, které jsou nebo by mohly být významné pro posouzení nepřetržitého trvání skupiny.

7 Ocenění nemovitostí

Skupina provedla ocenění vybraných nemovitostí skupiny EFI Hotels & Properties oceněny na reálnou hodnotu (fair value). Ocenění bylo provedeno k rozhodnému dni 31. 10. 2025 na základě nezávislých znaleckých posudků zpracovaných společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. (dále jen „znalecký ústav“).

Ocenění slouží pro zvýšení transparentnosti ekonomické hodnoty portfolia a pro konzistentní popis hodnotových driverů ve výroční zprávě. Účetní zachycení dopadů ocenění (včetně případných souvisejících daňových efektů) se řídí aplikovaným účetním rámcem a pravidly konsolidace skupiny.

Přehled reálných hodnot dle znaleckých posudků (k 31. 10. 2025):

Název projektu	Adresa	Posudek (ev. č.)	Reálná hodnota (Kč)	Poznámka k metodě
Multifunkční budova eFi Palace, Brno,	Bratislavská 234/52 602 00 Brno-střed	095710/2025	675 700 000 Kč	Tržní/reálná hodnota dle posudku (sekce odůvodnění tržní hodnoty).
Přístavba a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, 3. etapa, 60 bytů, kanceláře, Brno	Bratislavská 237/56 602 00 Brno-střed	095713/2025	158 570 000 Kč	Reziduální metoda (developerský projekt).
EFI SPA Hotel **** Superior	nám. 28. října 1903/23, 602 00 Brno-střed	096868/2025	502 460 000 Kč	Ocenění hotelového aktiva (výnosový přístup).
EFI Obchodní Galerie Jihlava	Žižkova 1683 / 13 586 01 Jihlava	095698/2025	190 000 000 Kč	Reálná hodnota dle posudku (stávající objekt).
Součet reálných hodnot výše uvedených aktiv:			1 526 730 000 Kč.	

7.1 Výroky znalce

7.1.1 Bratislavská 234/52 (B52) – eFi Palace (ev.č. 095710/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku **ev. č. 095710/2025** zpracovaného znaleckým ústavem **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, konstatujeme, že **reálná (tržní) hodnota** nemovitostního aktiva **Bratislavská 234/52 (B52)** ke dni **31. 10. 2025 činí:**

675 700 000 Kč.

7.1.2 Bratislavská 237/56 (B56) – přístavba/proluka (ev.č. 095713/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku **ev. č. 095713/2025** zpracovaného znaleckým ústavem **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, konstatujeme, že **reálná hodnota** zájmového majetku souvisejícího s projektem **Bratislavská 237/56 (B56)** ke dni **31. 10. 2025 činí:**

158 570 000 Kč.

7.1.3 EFI SPA Hotel (ev.č. 096868/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku zpracovaného znaleckým ústavem **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, konstatujeme, že **reálná hodnota zájmového majetku**, a to **pozemku, na kterém stojí budova č. pop. 1903 / č. or. 23**, zapsaného na **LV č. 1712, k. ú. Černá Pole**, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ke dni **31. 10. 2025 činí:**

502 460 000 Kč.

7.1.4 EFI Obchodní Galerie Jihlava (ev.č. 095698/2025)

Na základě výše použitých postupů a na základě znaleckého posudku **ev. č. 095698/2025** zpracovaného znaleckým ústavem **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, konstatujeme, že **reálná hodnota** aktiva **EFI Obchodní Galerie Jihlava (stávající objekt)** ke dni **31. 10. 2025 činí:**

190 000 000 Kč.

Veškeré relevantní znalecké posudky a související podklady k ocenění vybraných aktiv průběžně zveřejňovány také veřejně. Aktuální verze posudků jsou dostupné na webových stránkách skupiny v sekci pro investory, kde je možné dohledat jednotlivé dokumenty podle názvu/ev. čísla posudku – www.e-finance.eu/pro-investory/klicove-financni-ukazatele/ .

V Brně dne 17. 4. 2026

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2024:

- Konsolidovaná rozvaha
- Konsolidovaný výkaz zisků a ztráty
- Příloha v konsolidované účetní závěrce

Statutární zástupce:

Radek
Jakubec, MSc,
MBA, LL.M

Digitálně podepsal
Radek Jakubec, MSc,
MBA, LL.M
Datum: 2026.04.16
17:10:11 +02'00'

.....
RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M
Člen správní rady

Zpráva nezávislého auditora

Jedinému akcionáři společnosti **EFI Hotels & Properties, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **EFI Hotels & Properties, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, identifikační číslo 194 80 539 (dále jen „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále jen „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 2 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, v souladu s českými účetními předpisy.

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 Společnosti 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 ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán 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 nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti 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 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 Společnosti 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na uvedené informace, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti 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 17. 4. 2026

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Oldřich Bartušek

evidenční číslo 2256