



e-Finance CZ, a.s.

Unijní emisní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 3.000.000.000 Kč s celkovou dobou trvání programu 25 let

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

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč („**Emise dluhopisů**“, „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč.

Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 25 let. Dluhopisy se řídí českým právem.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu jsou uváděny na trh Emitentem a jsou ve prospěch vlastníků Dluhopisů zajištěny zástavním právem k nemovitostem.

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

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů („**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kap. 10 „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu („**Emisní podmínky**“).

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 1.9.2026.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 3.9.2026, č.j. 2026/153615/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00334/CNB/653, které nabylo právní moci dne 3.9.2026.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 3.9.2027 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy 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 Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách 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 Dluhopisů 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 Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušným Konečným podmínkám) 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 Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z případných obchodníků, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním 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 Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

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 Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním 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 Základním 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	5
1. OBEČNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	6
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	7
2.1 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA A SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ	7
2.2 POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY	25
3. ÚDAJE O EMITENTOVÍ	29
3.1 ÚDAJE O EMITENTOVÍ	29
4. PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ OPŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU	39
4.1 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI	39
(A) ODPOVĚDNÉ OSOBY	39
(B) PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY	39
(C) PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE	39
(D) INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	39
4.2 PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU	40
5. STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ	41
5.2 HLAVNÍ ČINNOSTI A TRHY	41
5.3 ÚDAJE O TRENDYCH	61
5.4 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	63
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	64
7. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPIRŮ	65
7.1 HLAVNÍ AKCIONÁŘI	65
7.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	66
7.3 ZÁKLADNÍ KAPITÁL	66
7.4 SPOLEČENSKÁ SMLOUVA A STANOVY	66
7.5 VÝZNAMNÉ SMLOUVY	66
8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	67
8.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ	67
9. FINANČNÍ INFORMACE	68
9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	68
9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE	69
9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	69
9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)	70
9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA	70
10. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	71
11. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK	88
KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ	88
ODPOVĚDNÉ OSOBY	89
SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ	90
ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ	93
12. DOSTUPNÉ DOKUMENTY	97
PŘÍLOHA Č. 1 - AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024	98
PŘÍLOHA Č. 2 - KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI E-FINANCE, a.s. ZA ROK 2024 SESTAVENÁ PODLE ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS	115
PŘÍLOHA Č. 3 - ZNALECKÝ POSUDEK NA HODNOTU NEMOVITOSTÍ	266

1. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč.

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

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

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

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

S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků (jak jsou uvedeny v Emisních podmínkách) svolání schůze vlastníků, která může rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů.

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou úrokovou sazbou.

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

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kap. předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kap. 2. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušných Konečných podmínkách jednotlivé Emise, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí 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.

2.1 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

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent několik zápůjček společnostem ve Skupině. Přehled zápůjček je uveden v kap. 5.2 písm. a) tohoto prospektu.

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na 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 a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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 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 m² (Bratislavská 56, k.ú. Zábrdovice, Brno). Na tuto přístavbu bylo dne 26. března 2018 vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 15. května 2018, a na jaře roku 2019 bylo vydáno stavební povolení, jež nabylo právní moci v květnu 2019. Projekt představuje v současnosti největší investiční záměr skupiny e-Finance v centru Brna. Jedná se o desetipodlažní přístavbu (2 podzemní + 8 nadzemních podlaží) v prolukové řadové zástavbě, dispozičně napojenou na stávající komplex eFi Palace, rezidenční byty a kanceláře, a dále o dvoupodlažní nástavbu stávající části hotelu. 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. Předpokládané zahájení hlavních stavebních prací je v roce 2026. Dispozice a plochy podle projektové dokumentace počítají s celkovou podlahovou plochou 7 183,58 m². Z toho připadá 2 332,18 m² na bytové apartmány, kterých bude celkem 60. Garáže zaujmou plochu 1 827,31 m² a budou řešeny jako třípodlažní kryté stání v úrovni 1NP až 2PP. Pro administrativní část je vyčleněno 1 323,18 m², což odpovídá kapacitě kanceláří pro přibližně 65 osob. Ostatní a technické zázemí zabírá 315,66 m². Zbývajících 1 385,25 m² připadne na společné zázemí budovy.	Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, Brno	viz řádek výše eFi Palace, s.r.o.
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.	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

	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 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	Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Dokončeno v roce 2021. V roce 2026 bude zahájen prodej

	o stavbu o dvou nadzemních podlažích, jednom podzemním a obytném podkroví o devíti bytových jednotkách velikosti 1+kk, 3+kk a 4+1. V objektu se nachází celkem 4 parkovací stání a 9 sklepních kójí, 6 garáží a 1 dvojgaráž. Výstavba svým charakterem a celkovým výrazem navazuje na dříve realizovanou stavbu bytového domu Holzova 30, který byl postaven sesterskou společností v rámci holdingu e-Finance. EFI Residence Holzova 28 se nachází na ulici Holzova u křižovatky s ulicí Letecká. 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.		bytových jednotek a garáží.
e-Finance, a.s.	V roce 2019 byla dokončena přestavba většího rodinného domu v žádané lokalitě v Bílovicích nad Svitavou na dům o třech samostatných bytech o velikostech bytů 2+kk (podlahová plocha je 65 m²) v 1NP, 3+kk (podlahová plocha je 82 m²) v 2NP a 3+kk (podlahová plocha je 82 m²) v 3NP. Ke každému z bytů náleží parkovacích stání a zahrada o výměře v průměru cca 130 m². Nově jsme vybudovali na pozemku přízemní samostatně stojící zahradní domek o zastavěné ploše 25 m². Ten má k dispozici pokoj 11,1 m², včetně vybavené kuchyňské linky se spotřebiči. Koupelna 3,2 m², včetně WC, umyvadla a sprchového koutu. Zádveří 1,5 m². Ke spaní slouží vestavěná mezonetová palanda 6 m², přístupná po dřevěném schodišti z pokoje. Dům je připojen na vodovod a elektřinu, připojení k internetu. Topení je podlahové s tepelným čerpadlem zajišťujícím i ohřev vody.	Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov, luxusní vila dům se třemi byty.	Dokončeno v roce 2020. V roce 2024 byla dokončena stavba zahradního domu. V roce 2025 byl zahájen prodej bytů a zahradního domu. Nemovitosti jsou v současnosti nabízeny k prodeji.
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	eFi Aparthotel Ia. etapa	Aktuálně probíhá prodej jednotek.

	jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. EFI ApartHotel je vhodný pro skupiny turistů, pro rodiny s dětmi i jednotlivce. Každý apartmán je vybaven obývacím pokojem s kuchyňskou linkou, jídelním koutem, rozkládacím Sofa (plnohodnotné dvojlůžko), velkou postelí v ložnici, koupelnou se sprchovým koutem a WC, u každého apartmánu je balkón nebo terasa. 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 central, kongresu a rekreačních apartmánů s vydaným stavebním povolením. Předpokládáme změnu stavebního povolení na výstavbu lázeňských bytů.	eFi Aparthotel II. etapa	Předpokládané dokončení v roce 2030.
e-Finance Byty Břeclav, s.r.o.	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.	Bytové domy v Břeclavi, výstavba 39 bytů.	Předpokládané dokončení v roce 2028.

	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. 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	EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu	Předpokládané dokončení v roce 2028.

	projektu bude objekt ubytovacího zařízení se samoobslužnou kuchyní a společenskou místností. Objekt EFI Mlýna zahrnuje celkem 11 apartmánů (1NP – 3x apartmán, 2NP – 8x apartmán) o velikostech: 7x 1+kk, 2x 2+kk, 1x 2+1 a 1x 3+kk. Současně bylo vydáno stavební povolení na dostavbu areálu motorestu a nové rekreační vodní nádrže v areálu a nové čističky odpadních vod.		
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 podlažími, 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 vydáno pravomocné povolení stavebního záměru.	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, kolaudace 2015 (plánovaný prodej 2026 až 2027)	3 366,2 m ² × 150 000 Kč/m ² = 504 930 000 Kč	497,30 m ² × 130 000 Kč/m ² = 64 649 000 Kč	Wellness, fitness, restaurace 950 m ² × 110 000 Kč/m ² = 104 500 000 Kč	32 stání × 1 000 000 Kč = 32 000 000 Kč	564 863 200 Kč	706 079 000 Kč	750 561 977 Kč
Bratislavská 56, Brno (plánovaný prodej 2029)	2 332,18 m ² × 160 000 Kč/m ² = 373 148 800 Kč	1 323,18 m ² × 130 000 Kč/m ² = 172 013 400 Kč	—	42 stání × 1 200 000 Kč = 50 400 000 Kč	476 449 760 Kč	595 562 200 Kč	715 363 733 Kč

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)
Břeclav – bytové domy (plánov aný prodej 2029)	1 642,17 m ² × 120 000 K č/m ² = 197 060 4 00 Kč	—	—	41 stání × 500 000 Kč = 20 500 000 Kč	174 048 32 0 Kč	217 560 40 0 Kč	261 324 20 8 Kč
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	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)
(plánov aný prodej 2026)							
Součet (všechn y projekt y)					1 405 093 2 80 Kč	1 756 366 6 00 Kč	1 985 118 3 26 Kč

Vysvětlivky k tržním scénářům (včetně pravděpodobností)

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

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

- **Stresový scénář, pokles (–20 %)**
- **Orientační pravděpodobnost: 20 %**
- **Rozumné pásmo pravděpodobnosti: 15–25 %**

Konzervativní varianta modeluje plošnou korekci tržních cen o 20 % oproti základnímu scénáři.

Prakticky představuje situaci, kdy se kombinují nepříznivé faktory, typicky:

- **Makrošok / recese:** růst nezaměstnanosti, slabší příjmy domácností, vyšší nejistota a odkládání nákupů.
- **Drahé financování / 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 (určená na základě znaleckých posudků)*
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

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

Konsolidované finanční údaje Skupiny e-Finance, a.s. sestavené podle účetních standardů IFRS:

Skupina e-Finance			
Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31.12.2024			
(v tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Nehmotná aktiva	9 218	7 261	159
Investiční nemovitosti	816 757	665 074	608 624
Provozní nemovitosti	1 135 566	1 049 351	793 696
Zařízení včetně automobilů	44 093	38 865	53 860
Ostatní dlouhodobá aktiva	130	130	17 307
Dlouhodobá aktiva celkem	2 005 764	1 760 681	1 473 646
Zásoby - nemovitosti	8 383	7 278	7 100
Zásoby - ostatní	8 938	12 116	32 579
Obchodní a jiné pohledávky	12 377	17 885	15 440
Splatné daně	0	445	1 165
Ostatní krátkodobá aktiva	31 531	57 733	35 825
Peníze a peněžní ekvivalenty	162 798	73 795	54 256

Krátkodobá aktiva celkem	224 027	169 252	146 365
Aktiva celkem	2 229 791	1 929 933	1 620 011
Emitované dluhopisy	604 820	520 680	619 350
Bankovní úvěry	331 235	330 194	338 329
Ostatní zápůjčky	8 000	8 000	8 000
Dlouhodobé úročené finanční závazky celkem	944 055	858 874	965 679
Obchodní a jiné závazky	518	353	170
Odložené daňové závazky - účetní odhad budoucí daně	184 679	149 884	106 839
Dlouhodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem	185 197	150 237	107 009
Dlouhodobé závazky celkem	1 129 252	1 009 111	1 072 688
Emitované dluhopisy	543 690	398 620	170 340
Bankovní úvěry	6 452	10 933	11 695
Krátkodobé úročené finanční závazky celkem	550 142	409 553	182 035
Obchodní a jiné závazky	61 909	54 819	30 979
Splatné daně	3 599	0	0
Krátkodobé neúročené provozní a ostatní závazky celkem	65 508	54 819	30 979
Krátkodobé závazky celkem	615 650	464 372	213 014
Závazky celkem	1 744 902	1 473 483	1 285 702
Základní kapitál	20 730	20 730	20 730
Ostatní kapitálové fondy	6 932	6 932	6 932
Fondy z přecenění	352 157	334 888	177 155
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	74 511	129 492	-70 171
Jiný výsledek hospodaření minulých let	109	0	0

Výsledek hospodaření běžného účetního období	30 450	-35 592	199 663
Vlastní kapitál celkem	484 889	456 450	334 309
Pasiva celkem	2 229 791	1 929 933	1 620 011
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát k 31.12.2024			
(v tis. Kč)			
Výnosy z pronájmu nemovitostí	78 243	80 353	
Provozní náklady spojené s nájem	-46 782	-43 199	
Výnosy z hostinské činnosti	14 375	13 243	
Náklady na hostinskou činnost	-20 307	-19 797	
Aktivace nákladů souvisejících s developmentem	71 062	88 787	
Provozní náklady související s developmentem	-59 858	-85 065	
Výnosy z prodeje zásob	4 073	23 859	
Náklady na prodané zásoby	-3 483	-18 346	
Čistý výnos z provozní činnosti	37 323	39 835	
Ostatní výnosy	1 366	3 364	
Ostatní náklady	-16 673	-18 374	
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	11 594	1 098	
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-17 419	-14 321	
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	135 475	28 755	
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí	0	6 991	
Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	-95 740	-77 847	

Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	-790	-745
Čisté finanční náklady	-96 530	-78 592
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním	55 136	-31 244
Daň z příjmů	-24 686	-4 348
Daň z příjmů splatná	-3 945	-490
Daň z příjmů odložená	-20 741	-3 858
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	30 450	-35 592
Rozdíly z přecenění provozních nemovitostí	31 323	196 920
Odložená daň z rozdílů z přecenění provozních nemovitostí	-14 053	-39 187
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	17 270	157 733
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	47 720	122 141

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Další vybrané finanční údaje o společnostech Skupiny jsou uvedeny v kap. 9 „*Finanční informace*“ tohoto Základního prospektu.

- (b) Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména dceřiné společnosti: eFi Palace, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s.) čelily v předchozích letech v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v rámci svého ubytovacího zařízení v roce 2023 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 jí vlastněném pozemku v Brně provozován objekt hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu.

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a EFI Byty, s.r.o. za služby za 1. pololetí let 2023, 2024 a 2025:

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

* Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. vykazovala v prvním pololetí roku 2023 výrazně nižší tržby než v 1. pololetí roku 2022. Důvodem je spuštění ubytovacích služeb až od 1.7.2023, jelikož v areálu probíhaly stavební práce na předzámčí a hájence, které byly dokončeny až 30.6.2023, a které neumožňovaly poskytovat ubytovací služby. V prvním pololetí roku 2024 je již patrné opětovné výrazné navýšení tržeb. V případě společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. došlo v prvním pololetí 2024 a v prvním pololetí 2025 k mírnému poklesu tržeb, a to z důvodu postupného prodeje apartmánů, které tudíž nejsou dále pronajímány.

- (c) Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto riziko více relevantní, a to zejména s 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.

- (d) Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za pro ni přijatelných podmínek. Nemožnost získat potřebné financování pro plánovaný development

společností ve Skupině může vést k nutnosti financovat ji za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně development kvůli nedostatku vlastních a externích finančních zdrojů vůbec nerealizovat. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(e) Riziko realizace zajištění financování

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

(f) Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině

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

(g) Riziko konkurence

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

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

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, e-Finance Apart Hotel, s.r.o., e-Finance EU, a.s., EFI Byty, s.r.o. a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2023, 2024 a 2025 viz písm. (b) v této kapitole.

(h) Riziko ztráty klíčových osob

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

Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny Emitenta a její schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že Skupina Emitenta je schopna udržet a motivovat tyto osoby, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta těchto osob

by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že bude ohrožen plánovaný development a následný provoz či prodej nemovitostí, o kterých mají klíčové osoby podstatné informace a řídí jejich nákup, development, jejich provoz či následný prodej. To může vést ke snížení výnosů příslušných společností ze Skupiny Emitenta, jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

(i) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

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

(j) Riziko společnosti s krátkou historií

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

(k) Riziko související s umístěním nemovitostí

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

(l) Riziko pohybu cen nemovitostí

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

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách nemovitostí, avšak v době vydání prospektu není možné dosavadní vývoj posoudit na základě validních statistických dat, jelikož tato data za adekvátní časový úsek doposud nejsou k dispozici. Společnosti v rámci Skupiny i v době platných omezení realizovaly prodeje vlastních nemovitostí, a to za ceny před propuknutím pandemie, a tyto prodeje jsou dále realizovány i v době vydání tohoto prospektu. Nelze předpokládat, že by s ohledem na cenu stavebních pozemků, stavebního materiálu, cenu práce a náročnost získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí.

(m) Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

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

2.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Pro Dluhopisy jsou specifická níže uvedená významná rizika:

(a) Riziko nesplacení

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

(b) Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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

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

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. Tato strategie je popsána v kap. 2.1 písm. a).

Podle posledních dostupných účetních údajů k 31.07.2026 činí oběžná aktiva Emitenta 1.382.771 tisíc Kč a cizí zdroje 1.345.811 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena převážně pohledávkami ze zápůjček poskytnutých Emitentem společností ve Skupině. V následujících letech bude splatná jistina dluhopisů v následující výši: v roce 2027 561 650 000, v roce 2028 413 500 000,- Kč, v roce 2029 204 100 000,- Kč, v roce 2030 1 100 000,- Kč a v roce 2031 29 750 000,- Kč (jedná se o údaje k datu prospektu).

(c) Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku. V roce 2024 dosáhla inflace hodnoty 2,4 %.¹ V roce 2025 poté dosáhla 2,5 %. V červnu 2026 byly ceny zboží a služeb, které spotřebovává průměrná česká domácnost, o 2,5 % vyšší než ve stejném měsíci roku 2024. Inflace tak téměř naplňuje 2 % cíl ČNB.²

(d) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

(e) Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

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

(f) Úrokové riziko

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

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

¹ Inflace u 2 % cíle, únor 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.

² Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v červnu 2026, červenec 2026. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.

(g) Riziko likvidity

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

(h) Riziko předčasného splacení

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

(i) Neexistence aplikační praxe

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

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

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

(k) Schopnost vlastníků dluhopisů uspokojit se ze Zajištění může být omezená

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

(l) Riziko týkající se hodnoty Zajištění

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

Hodnota Zajištění ke dni 15.06.2026 podle znaleckého posudku ev. č. 019340/2026 vypracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, činí 564.100.000,- Kč. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byly v rámci tohoto programu upsány a nesplaceny Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 369.300.000,- Kč. V případě, že hodnota závazků Emitenta přesáhne hodnotu zajištění, nemusí být věřitelé zajištění zástavním právem uspokojeni v případě prodeje předmětu zajištění.

(m) Práva Vlastníků dluhopisů mohou být negativně ovlivněna selháním perfekce Zajištění

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

(n) Práva vyplývající ze Zajištění může realizovat pouze Agent pro zajištění

Na základě uzavřené Smlouvy o výkonu činnosti Agent pro zajištění může vykonávat práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů pouze společnost e-Finance, a.s., která je součástí Skupiny. Agent pro zajištění se při výkonu činnosti musí řídit platnou legislativou, nicméně přímá realizace výkonu zástavního práva vlastníky dluhopisů je tímto omezena.

3. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

3.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	e-Finance CZ, a.s.
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně
IČO:	091 66 858
LEI:	315700JO04KHUWNQCF70
Datum vzniku:	18.05.2020
Datum založení:	22.04.2020
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.cz
Internetová webová adresa:	e-finance.eu/dluhopisy-informace (informace na webových stránkách nejsou součástí Základního 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 o obchodních korporacích“); zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných Emisí dluhopisů a Emisí dluhopisů uvedených níže v bodě (a) této kap. 3.1 a výpůjček společností v rámci Skupiny, uvedených v bodě (a) kap. 5.2.

Emitentovi nebyl udělen rating.

(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta.

Oproti údajům uvedeným v poslední ověřené účetní závěrce nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování, vyjma skutečností týkajících se Emisí dluhopisů. Emitent vydal po datu ověřené účetní závěrky k datu prospektu dluhopisy o objemu 1 299 600 000,- Kč.

Emitent doposud emitoval tyto zatím nesplacené Emise dluhopisů (V rámci dalších dluhopisových programů):

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno*	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance 61 CZ	CZ0003571580	45 000 000,- Kč	32 850 000,- Kč	7 % p.a.	1.6.2025	1.10.2026
e-Finance 62 CZ	CZ0003572752	20 000 000,- Kč	15 350 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.7.2025	1.7.2027
e-Finance 63 CZ	CZ0003572760	20 000 000,- Kč	13 550 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.7.2025	1.8.2028
e-Finance 64 CZ	CZ0003573735	25 000 000,- Kč	9 250 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.8.2025	1.8.2027
e-Finance 65 CZ	CZ0003573750	25 000 000,- Kč	18 400 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2025	1.9.2028
e-Finance 66 CZ	CZ0003574519	30 000 000,- Kč	15 550 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.9.2025	1.9.2027
e-Finance 67 CZ	CZ0003574527	30 000 000,- Kč	24 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2025	1.10.2028
e-Finance 68 CZ	CZ0003575599	30 000 000,- Kč	20 300 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.10.2025	1.10.2027
e-Finance 69 CZ	CZ0003575607	30 000 000,- Kč	19 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2025	1.11.2028
e-Finance 70 CZ	CZ0003576340	30 000 000,- Kč	21 700 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.11.2025	1.11.2027
e-Finance 71 CZ	CZ0003576357	30 000 000,- Kč	18 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2025	1.12.2028
e-Finance 72 CZ	CZ0003577249	30 000 000,- Kč	28 300 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.12.2025	1.12.2027
e-Finance 73 CZ	CZ0003577256	30 000 000,- Kč	20 950 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2025	1.2.2029
e-Finance 74 CZ	CZ0003578460	40 000 000,- Kč	34 050 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.2.2026	1.2.2028
e-Finance 75 CZ	CZ0003578478	50 000 000,- Kč	28 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2026	1.3.2029
e-Finance 76 CZ	CZ0003579807	25 000 000,- Kč	24 400 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.3.2026	1.3.2028
e-Finance 77 CZ	CZ0003579856	35 000 000,- Kč	5 050 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.3.2026	1.4.2029

e-Finance 78	CZ	CZ0003580334	15 000 000,- Kč	2 050 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.4.2026	1.5.2029
e-Finance 79	CZ	CZ0003581431	15 000 000,- Kč	2 250 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2026	1.6.2029
e-Finance 80	CZ	CZ0003582553	15 000 000,- Kč	4 450 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.6.2026	1.7.2029
e-Finance 81	CZ	CZ0003583155	15 000 000,- Kč	6 150 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.7.2026	1.8.2029
e-Finance 82	CZ	CZ0003584500	15 000 000,- Kč	850 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2026	1.9.2029
e-Finance 83	CZ	CZ0003585358	15 000 000,- Kč	3 050 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2026	1.10.2029
e-Finance Zajištěné EFI 2	CZ	CZ0003561920	15 000 000,- Kč	1 050 000,- Kč	7 % p.a.	1.7.2024	1.8.2027
e-Finance Zajištěné EFI 8	CZ	CZ0003562753	15 000 000,- Kč	14 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.9.2027
e-Finance Zajištěné EFI 10	CZ	CZ0003563678	15 000 000,- Kč	14 700 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.10.2027
e-Finance Zajištěné EFI 12	CZ	CZ0003564619	15 000 000,- Kč	5 600 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.10.2026
e-Finance Zajištěné EFI 13	CZ	CZ0003564643	25 000 000,- Kč	17 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.11.2027
e-Finance Zajištěné EFI 15	CZ	CZ0003565384	10 000 000,- Kč	4 950 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.11.2026
e-Finance Zajištěné EFI 16	CZ	CZ0003565418	20 000 000,- Kč	11 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.12.2027
e-Finance Zajištěné EFI 18	CZ	CZ0003566218	15 000 000,- Kč	11 100 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.12.2026
e-Finance Zajištěné EFI 19	CZ	CZ0003566226	25 000 000,- Kč	24 650 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.2.2028
e-Finance Zajištěné EFI 21	CZ	CZ0003567554	20 000 000,- Kč	6 200 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.2.2027
e-Finance Zajištěné EFI 22	CZ	CZ0003567562	30 000 000,- Kč	29 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.3.2028
e-Finance Zajištěné EFI 24	CZ	CZ0003568701	20 000 000,- Kč	3 450 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.3.2027
e-Finance Zajištěné EFI 25	CZ	CZ0003568719	30 000 000,- Kč	29 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.4.2028

e-Finance CZ Zajištěné EFI 27	CZ0003569790	20 000 000,- Kč	12 000 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.4.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 28	CZ0003569774	30 000 000,- Kč	15 900 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.5.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 29	CZ0003570582	20 000 000,- Kč	650 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 30	CZ0003570574	30 000 000,- Kč	1 900 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 31	CZ0003571259	25 000 000,- Kč	5 950 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 32	CZ0003571267	35 000 000,- Kč	21 650 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 33	CZ0003571606	25 000 000,- Kč	11 800 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.6.2027
e-Finance CZ Zajištěné EFI 34	CZ0003571614	35 000 000,- Kč	18 250 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.7.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 35	CZ0003572778	20 000 000,- Kč	7 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.7.2025	1.8.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 36	CZ0003573743	20 000 000,- Kč	6 050 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2025	1.9.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 37	CZ0003574469	20 000 000,- Kč	4 400 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2025	1.10.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 38	CZ0003575581	20 000 000,- Kč	2 350 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2025	1.11.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 39	CZ0003576332	20 000 000,- Kč	4 400 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2025	1.12.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 40	CZ0003577264	20 000 000,- Kč	8 100 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2025	1.2.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 41	CZ0003578395	20 000 000,- Kč	16 750 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2026	1.3.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 42	CZ0003579864	20 000 000,- Kč	15 200 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.3.2026	1.4.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 43	CZ0003579872	15 000 000,- Kč	5 500 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.3.2026	1.3.2031
e-Finance CZ Zajištěné EFI 44	CZ0003580375	25 000 000,- Kč	15 250 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.4.2026	1.4.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 45	CZ0003580383	40 000 000,- Kč	14 800 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.4.2026	1.5.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 46	CZ0003580474	30 000 000,- Kč	7 000 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.4.2026	1.4.2031
e-Finance CZ Zajištěné EFI 47	CZ0003581449	25 000 000,- Kč	13 150 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.5.2026	1.5.2028

e-Finance CZ Zajištěné EFI 48	CZ0003581456	40 000 000,- Kč	17 800 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2026	1.6.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 49	CZ0003581498	20 000 000,- Kč	4 450 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.5.2026	1.5.2031
e-Finance CZ Zajištěné EFI 50	CZ0003582587	25 000 000,- Kč	14 850 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.6.2026	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 51	CZ0003582595	30 000 000,- Kč	20 600 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.6.2026	1.7.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 52	CZ0003582603	20 000 000,- Kč	4 550 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.6.2026	1.6.2031
e-Finance CZ Zajištěné EFI 53	CZ0003583171	25 000 000,- Kč	12 650 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.7.2026	1.7.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 54	CZ0003583197	25 000 000,- Kč	15 700 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.7.2026	1.8.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 55	CZ0003583205	15 000 000,- Kč	2 650 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.7.2026	1.7.2031
e-Finance CZ Zajištěné EFI 56	CZ0003584518	25 000 000,- Kč	17 200 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.8.2026	1.8.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 57	CZ0003584526	25 000 000,- Kč	10 650 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2026	1.9.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 58	CZ0003584534	15 000 000,- Kč	3 700 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.8.2026	1.8.2031
e-Finance CZ Zajištěné EFI 59	CZ0003585416	25 000 000,- Kč	1 500 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.9.2026	1.9.2028
e-Finance CZ Zajištěné EFI 60	CZ0003585424	25 000 000,- Kč	1 950 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2026	1.10.2029
e-Finance CZ Zajištěné EFI 61	CZ0003585432	15 000 000,- Kč	150 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.9.2026	1.9.2031
e-Finance CZ Zajištěné FONDEFI 1	CZ0003585549	20 000 000,- Kč	6 050 000,- Kč	8 %, 7 % p.a.	1.9.2026	1.9.2028
e-Finance CZ Zajištěné FONDEFI 2	CZ0003585556	20 000 000,- Kč	8 400 000,- Kč	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2026	1.10.2029
e-Finance CZ Zajištěné FONDEFI 3	CZ0003585564	15 000 000,- Kč	2 700 000,- Kč	8,5 % p.a.	1.9.2026	1.9.2031
e-Finance CZ SE 25	CZ0003552309	12 000 000,- Kč	9 150 000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance CZ SE 29	CZ0003553224	4 000 000,- Kč	3 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance CZ SE 32	CZ0003554180	6 000 000,- Kč	5 450 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026

e-Finance CZ SE 33	CZ0003554727	8 000 000,- Kč	6 050 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 36	CZ0003554792	12 000 000,- Kč	5 350 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	14 000 000,- Kč	11 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027
e-Finance CZ SE 41	CZ0003557886	16 000 000,- Kč	6 400 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2027
e-Finance CZ SE 43	CZ0003558843	18 000 000,- Kč	2 900 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.4.2024	1.5.2027
e-Finance CZ SE 45	CZ0003559965	14 000 000,- Kč	3 500 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.5.2024	1.6.2027
e-Finance CZ SE 47	CZ0003560849	14 000 000,- Kč	4 350 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.6.2024	1.7.2027
e-Finance CZ SE 48	CZ0003572745	35 000 000,- Kč	16 200 000,- Kč	7 % p.a.	1.7.2025	1.11.2026
e-Finance CZ SE 49	CZ0003573727	35 000 000,- Kč	27 150 000,- Kč	7 % p.a.	1.8.2025	1.12.2026
e-Finance CZ SE 50	CZ0003574485	40 000 000,- Kč	28 800 000,- Kč	7 % p.a.	1.9.2025	1.2.2027
e-Finance CZ SE 51	CZ0003575573	50 000 000,- Kč	29 300 000,- Kč	7 % p.a.	1.10.2025	1.3.2027
e-Finance CZ SE 52	CZ0003576316	50 000 000,- Kč	21 350 000,- Kč	7 % p.a.	1.11.2025	1.4.2027
e-Finance CZ SE 53	CZ0003577330	45 000 000,- Kč	26 950 000,- Kč	7 % p.a.	1.12.2025	1.5.2027
e-Finance CZ SE 54	CZ0003578452	50 000 000,- Kč	28 950 000,- Kč	7 % p.a.	1.2.2026	1.6.2027
e-Finance CZ SE 55	CZ0003579815	45 000 000,- Kč	28 350 000,- Kč	7 % p.a.	1.3.2026	1.7.2027
e-Finance CZ SE 56	CZ0003580359	45 000 000,- Kč	35 400 000,- Kč	7 % p.a.	1.4.2026	1.8.2027
e-Finance CZ SE 57	CZ0003581415	40 000 000,- Kč	24 550 000,- Kč	7 % p.a.	1.5.2026	1.9.2027
e-Finance CZ SE 58	CZ0003582496	40 000 000,- Kč	26 050 000,- Kč	7 % p.a.	1.6.2026	1.10.2027
e-Finance CZ SE 59	CZ0003583130	35 000 000,- Kč	23 750 000 Kč	7 % p.a.	1.7.2026	1.11.2027
e-Finance CZ SE 60	CZ0003584484	35 000 000,- Kč	31 450 000,- Kč	7 % p.a.	1.8.2026	1.12.2027

e-Finance CZ SE 61	CZ0003585366	35 000 000,- Kč	18 250 000,- Kč	7 % p.a.	1.9.2026	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinflační 6	CZ0003543241	12 000 000,- Kč	800 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2022	1.10.2026
e-Finance CZ Protiinflační 7	CZ0003543969	12 000 000,- Kč	2 250 000,- Kč	pohyblivá	1.11.2022	1.11.2026
e-Finance CZ Protiinflační 8	CZ0003544827	12 000 000,- Kč	5 700 000,- Kč	pohyblivá	1.12.2022	1.12.2026
e-Finance CZ Protiinflační 9	CZ0003546350	12 000 000,- Kč	3 100 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinflační 10	CZ0003547127	12 000 000,- Kč	1 400 000,- Kč	pohyblivá	1.3.2023	1.3.2027
e-Finance CZ Protiinflační 11	CZ0003548232	12 000 000,- Kč	2 200 000,- Kč	pohyblivá	1.4.2023	1.4.2027
e-Finance CZ Protiinflační 12	CZ0003548984	12 000 000,- Kč	1 600 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinflační 13	CZ0003549313	12 000 000,- Kč	1 350 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinflační 14	CZ0003550642	12 000 000,- Kč	450 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinflační 15	CZ0003551566	12 000 000,- Kč	550 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinflační 16	CZ0003552317	12 000 000,- Kč	900 000,- Kč	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinflační 17	CZ0003553216	4 000 000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinflační 18	CZ0003554198	4 000 000,- Kč	150 000,- Kč	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinflační 19	CZ0003554800	4 000 000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
e-Finance CZ Protiinflační 20	CZ0003556144	4 000 000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinflační 21	CZ0003557894	4 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.3.2024	1.3.2028
e-Finance CZ Protiinflační 22	CZ0003558876	2 000 000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.4.2024	1.4.2028
e-Finance CZ Protiinflační 23	CZ0003559973	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.5.2024	1.5.2028
e-Finance CZ Protiinflační 24	CZ0003560856	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.6.2024	1.6.2028
e-Finance CZ Protiinflační 25	CZ0003561888	2 000 000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2024	1.7.2028

e-Finance CZ Protiinflační 26	CZ0003562654	2 000 000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2024	1.8.2028
e-Finance CZ Protiinflační 27	CZ0003563611	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.9.2024	1.9.2028
e-Finance CZ Protiinflační 28	CZ0003564601	2 000 000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2024	1.10.2028
e-Finance CZ Protiinflační 29	CZ0003565343	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.11.2024	1.11.2028
e-Finance CZ Protiinflační 30	CZ0003566192	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.12.2024	1.12.2028
e-Finance CZ Protiinflační 31	CZ0003567521	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.2.2025	1.2.2029
e-Finance CZ Protiinflační 32	CZ0003568685	2 000 000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.3.2025	1.3.2029
e-Finance CZ Protiinflační 32	CZ0003568685	2 000 000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.3.2025	1.3.2029
e-Finance CZ Protiinflační 33	CZ0003569766	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.4.2025	1.4.2029
e-Finance CZ Protiinflační 34	CZ0003570665	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.5.2025	1.5.2029
e-Finance CZ Protiinflační 35	CZ0003571598	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.6.2025	1.6.2029
e-Finance CZ Protiinflační 36	CZ0003572729	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.7.2025	1.7.2029
e-Finance CZ Protiinflační 37	CZ0003573719	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.8.2025	1.8.2029
e-Finance CZ Protiinflační 38	CZ0003574493	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.9.2025	1.9.2029
e-Finance CZ Protiinflační 39	CZ0003575565	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.10.2025	1.10.2029
e-Finance CZ Protiinflační 40	CZ0003576324	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.11.2025	1.11.2029
e-Finance CZ Protiinflační 41	CZ0003577322	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.12.2025	1.12.2029
e-Finance CZ Protiinflační 42	CZ0003578445	2 000 000,- Kč	250 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2026	1.2.2030
e-Finance CZ Protiinflační 43	CZ0003579799	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.3.2026	1.3.2030
e-Finance CZ Protiinflační 44	CZ0003580342	2 000 000,- Kč	700 000,- Kč	pohyblivá	1.4.2026	1.4.2030

e-Finance CZ Protiinflační 45	CZ0003581423	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.5.2026	1.5.2030
e-Finance CZ Protiinflační 46	CZ0003582504	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.6.2026	1.6.2030
e-Finance CZ Protiinflační 47	CZ0003583148	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.7.2026	1.7.2030
e-Finance CZ Protiinflační 48	CZ0003584492	2 000 000,- Kč	150 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2026	1.8.2030
e-Finance CZ Protiinflační 49	CZ0003585374	2 000 000,- Kč	0,- Kč	pohyblivá	1.9.2026	1.9.2030

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

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2024), byly do data prospektu vydány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1 299 600 000,- Kč. Celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 1 339 700 000,- Kč. V rámci tohoto dluhopisového programu činí celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu 369 250 000,- Kč.

(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 Základního prospektu známi a budou sjednáni dle aktuálních tržních podmínek, aby bylo zajištěno nejvýhodnější financování.

4. PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU

4.1 Prohlášení o odpovědnosti

(a) Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, IČO 091 66 858.

(b) Prohlášení odpovědné osoby

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

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, v Brně

e-Finance CZ, a.s.:

Radek Jakubec, Digitálně podepsal Radek Jakubec,
MSc, MBA, LL.M
Datum: 2026.09.04 13:53:42 +02'00'

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

Funkce: člen správní rady

(c) Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce a odkazů na znalecké posudky, vypracované společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., znaleckou kancelář ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů, MS ČR č.j. 198/99/ODD se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, kterými byly oceněny Nemovitosti ve vlastnictví Skupiny.

Auditor odpovědný za audit: **Ing. Pavel Uminský, Ph.D.**, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524, se sídlem Tyršova 252, 664 62 Hrušovany u Brna („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 Základního prospektu se souhlasem Auditora pro účely Základního prospektu.

(d) Informace od třetích stran

Tento dokument obsahuje informace pocházející od třetích stran. Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

- (a) Služby - 1. čtvrtletí 2026. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/sluzby-4-ctvrtleti-2024>.

- (b) Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2026. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilite/Zprava-o-financni-stabilite-jaro-2026-00002/>.
- (c) Vývoj ekonomiky České republiky - 1. čtvrtletí 2026, červen 2026. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2026>.
- (d) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o vývoji inflace v červnu 2026, červenec 2026. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.
- (e) Inflace u 2 % cíle, únor 2025. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/tema-inflace/index.html>.

Uvedené informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit

4.2 Prohlášení o příslušném orgánu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB svým rozhodnutím č.j.: 2026/153615/CNB/650, ze dne 3.9.2026, které nabylo právní moci dne 3.9.2026, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní 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 Základní prospekt vyhotovuje, nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani kvality jím vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní emisní prospekt pro růst podle článku 15a Nařízení o prospektu.

5. STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 Strategie růstu a cíle

Emitent je součástí skupiny zaměřené na investice do nemovitostí, jejich development, správu a následné zhodnocení prostřednictvím pronájmu nebo prodeje. Hlavní činností Emitenta je poskytování financování projektovým společností ve Skupině.

Strategie růstu Emitenta je založena zejména na rozvoji a zhodnocování nemovitostního portfolia Skupiny prostřednictvím realizace developerských projektů a efektivní správy stávajících aktiv. Emitent prostřednictvím poskytování financování umožňuje realizaci projektů v oblasti rezidenčního bydlení, ubytovacích zařízení a souvisejících komerčních prostor.

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 emisí dluhopisů, 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 prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, 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.

5.2 Hlavní činnosti a trhy

(a) Hlavní činnosti Emitenta

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

Emitent plní roli financující společnosti v rámci Skupiny. Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Finanční prostředky, které Emitent získal z upsaných dluhopisů, a které doposud nebyly poskytnuty formou zápůjčky v rámci skupiny, budou k tomuto účelu použity později, neboť některé významné investiční projekty společností v rámci skupiny doposud nebyly dokončeny a budou vyžadovat další financování.

Emitent z peněžních prostředků získaných z vydaných Dluhopisů neposkytne žádný úvěr, zápůjčku nebo jinou formu dluhového financování ani se nestane věřitelem žádné společnosti

ze Skupiny, jejímž předmětem podnikatelské činnosti je poskytování úvěrů nebo jakákoli jiná činnost uvedená v § 1 odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o bankách“), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení zákona o bankách, zejména ustanovení § 2 tohoto zákona.

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

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 29378702, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. 76976, vedenou u Krajského soudu v Brně („**eFi Palace**“), společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 23478861, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. 146129, vedenou u Krajského soudu v Brně („**eFi Palace Resort 2**“), společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Zámek Račice**“), společnosti e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 23323043, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. 145392, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Byty Břeclav**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 038 07 860, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 86878, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Apart Hotel**“) („**Projektové společnosti**“), ale také dalších společností ze skupiny tvořené společnostmi e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi kap. 5.2. (a) níže („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení a výstavby objektů Zámek Račice, Horské středisko Lipová, Přístavba a nástavba budovy objektu eFi Palace, Bratislavská, Brno, Výstavba bytových domů v Břeclavi a dalších, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů, pořízení obchodních podílů jiných společností a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 500.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 330.560.000,- Kč za úrok 12 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 6.564.711,- Kč s úrokem 7% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 25.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 18.589.500,- Kč s úrokem 12% 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., e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 40 000 000,- Kč, ze kterého čerpala 39.700.012,- Kč s úrokem 7% p.a., Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 500.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 47.474.219,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 18.930.000,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Reality, s.r.o. na koupi BD Jeseník, s celkovým rámcem 5.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.000.000,- Kč s úrokem 12% p.a., e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 60.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 51.943.000,- Kč s úrokem 7% p.a., EFI Hotels & Properties, a.s. s celkovým rámcem 5.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 2.196.000,- Kč s úrokem 7% p.a., e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 500.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 426.290.978,- Kč s úrokem 12%, e-Finance Sport Centrum, s.r.o. s celkovým rámcem 1.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 392.000,- Kč

s úrokem 12% p.a., e-Finance Byty Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 200 000,- Kč, ze kterého čerpala 100.000,- Kč s úrokem 12%, eFi Palace Resort 2, s.r.o. s celkovým rámcem 200.000,- Kč, ze kterého čerpala 77.674,- Kč s úrokem 7% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 12.072.000,- Kč s úrokem 7% p.a. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta. Jedná se o údaje k 31.7.2026.

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

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

A. Nemovitostní projekty:

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

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

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

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

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

Jedná se o společný projekt se společností eFi Palace Resort 2, s.r.o., v jehož rámci bude nástavba hotelu umístěna na pozemcích společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o., a částečně bude realizována rovněž na střeše stávající stavby hotelu ve vlastnictví společnosti eFi

Palace, s.r.o. V rámci tohoto projektu vystupují obě společnosti jako stavebníci ve smyslu stavebního zákona.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 925 m².

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

pozemek parc. č. 786 o výměře 1536 m²,

pozemek parc. č. 787 o výměře 1260 m².

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

Záměr: Rekonstrukce Zámku Račice

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

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

A. Zámek a nádvoří,

B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),

C. Podzámčí (bývalá Hájenska/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a

D. Zvonice

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

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

Popis všech hlavních stavebních objektů je uveden dále.

Fáze realizace:

A. Přestavba hlavní budovy Zámku:

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

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

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

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

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

B. Předzámčí

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

C. Přestavba Podzámčí

V roce 2024 byla dokončena rekonstrukce a modernizace objektu Podzámčí. V roce 2023 byla započata rozsáhlá modernizace a rekonstrukce objektů bývalé Stodoly a Hájanky. Vytvořil se tak v zámeckém areálu samostatný objekt Podzámčí (zámku Račice), který byl dokončen a zkolaudován v roce 2024. Objekt je ve zkušebním provozu. Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií.

Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní rekreaci.

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

D. Plánovaná přestavba Zvonice

Objekt byl nově pořízen v červnu 2022 do vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o. Objekt je ve stavu před modernizací a rekonstrukcí.

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

Na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc. č. st. 290 (výměra 544 m²), parc. č. 64/2 (výměra 3 829 m²) a pozemku parc. č. 64/3 (výměra 4 416 m²) v k.ú. Račice bude výhledově do 3-5 let vybudováno podzemní parkovací stání v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu) a na něm v 1.NP bude umístěn Panský dvůr

(nové rekreační byty, apartmány). Za tímto Panským dvorem bude nově umístěn energetický projekt KVET zdrojů o výkonu 1,2 MWe a bateriového úložiště o kapacitě 8 MW, viz. níže kapitola B. Energetické projekty.

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

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

Záměr: Výstavba bytových domů v Břeclavi.

Popis projektu: Jedná se o developerský projekt na pozemcích v Břeclavi, v katastrálním území Charvátská Nová Ves. Pozemek je v územním plánu Břeclavi určen k zástavbě bytovými domy. Domy budou disponovat byty o výměrách od 29 m² do 48 m² + lodžie. Užitná plocha samotných bytů je 1642 m².

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

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

Parkoviště: 36 běžných stání, 2 ZTP

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

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

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

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

Záměr: Horské středisko Lipová

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

Umístění: Obec Lipová-lázně, katastrální území Horní Lipová

Přehled nemovitostí na LV č. 796:

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

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

Přehled nemovitostí na LV č. 621:

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

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

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

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemek parc.č. 2190, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2191, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2192, ostatní plocha, o výměře 21 m²,

pozemek parc.č. 2193, ostatní plocha, o výměře 44 m²,

pozemek parc.č. 2194, ostatní plocha, o výměře 83 m².

Vlastník nemovitostí: e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu v Jihlavě

Fáze realizace: Bylo vydáno společné povolení nástavby objektu, která bude obsahovat 11 bytových jednotek. Toto rozhodnutí je v době vydání prospektu předmětem odvolacího řízení. Rozhodnutí bylo napadeno účastníkem řízení statutárním městem Jihlavou, který napadl závazné stanovisko Odboru územního plánování Magistrátu města Jihlava. V rámci odvolacího řízení bylo Úřadem kraje Vysočina toto napadené stanovisko potvrzeno a k datu prospektu běží lhůta pro seznámení s podklady rozhodnutí. Je tedy pravděpodobné, že rozhodnutí o vydání společného povolení nástavby objektu bude potvrzeno odvolacím orgánem. V rámci 1.NP bude realizováno vnitřní parkoviště, a to v prostorech bývalého fitness centra. Stavební povolení pro tento stavební záměr je již vydáno a nabylo právní moci, přestavba bude zahájena již v roce 2026.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Jihlava a.s.

Záměr: Výstavba 3 RD Omice

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

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. 272 o výměře 362 m², součástí je stavba RD č.p. 46
pozemek parc. č. 273/2 o výměře 271 m²,
pozemek parc. č. 1601/9 o výměře 32 m².

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

Záměr: EFI Mlýn, EFI Motocesta a rybníky v Hodoníně u Kunštátu

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

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

Současně bylo vydáno stavební povolení na dostavbu areálu motocesty a nové rekreační vodní nádrže v areálu a nové čističky odpadních vod.

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

Umístění: Hodonín, katastrální území Hodonín z Kunštátu

Přehled nemovitostí:

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. st. 11/2 o výměře 1011 m², součástí pozemku je stavba č.p. 17
pozemek parc. č. st. 132 o výměře 404 m², součástí pozemku je stavba č.p. 66
pozemek parc. č. 29 o výměře 698 m²,
pozemek parc. č. 30/1 o výměře 1994 m²,
pozemek parc. č. 30/3 o výměře 3817 m²,
pozemek parc. č. 32/1 o výměře 173 m²,
pozemek parc. č. 32/2 o výměře 57 m²,
pozemek parc. č. 32/3 o výměře 59 m²,
pozemek parc. č. 33 o výměře 1536 m²,
pozemek parc. č. 34 o výměře 788 m²,
pozemek parc. č. 35/1 o výměře 529 m²,
pozemek parc. č. 35/2 o výměře 613 m²,
pozemek parc. č. 35/4 o výměře 372 m²,
pozemek parc. č. 35/7 o výměře 46 m²,
pozemek parc. č. 36/1 o výměře 3284 m²,
pozemek parc. č. 36/4 o výměře 6974 m²,
pozemek parc. č. 36/5 o výměře 1712 m²,
pozemek parc. č. 460/2 o výměře 1206 m²,

pozemek parc. č. 460/3 o výměře 153 m²,
 pozemek parc. č. 461/8 o výměře 243 m²,
 pozemek parc. č. 461/12 o výměře 295 m²,
 pozemek parc. č. 466/2 o výměře 68 m²,
 pozemek parc. č. 467/1 o výměře 3993 m²,
 pozemek parc. č. 467/2 o výměře 4903 m²,
 pozemek parc. č. 483/1 o výměře 129 m²,
 pozemek parc. č. 498/3 o výměře 320 m²,
 pozemek parc. č. 498/5 o výměře 273 m²,
 pozemek parc. č. 503 o výměře 183 m²,
 pozemek parc. č. 512/2 o výměře 59 m²,
 pozemek parc. č. 512/3 o výměře 20 m²,
 pozemek parc. č. 541 o výměře 5 m².

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

B. Energetické projekty

Společnost Czech Property Fund, s.r.o. ze skupiny Emitenta připravuje na pozemcích sesterských společností realizaci zdrojů vysokoúčinné kombinované výroby elektřiny a tepla (KVET). Po přípravě projektu v roce 2024 byly v roce 2025 úspěšně vysoutěženy čtyři aukce Ministerstva průmyslu a obchodu na podporu KVET formou zeleného bonusu (aukční podpora) pro lokality Račice, Zábrdovice (Brno), Hodonín u Kunštátu a Charvátská Nová Ves (Břeclav). Každá výrobní je projektována s plánovaným instalovaným elektrickým výkonem 1,2 MW; vysoutěžené referenční aukční ceny (RAC₀) činí 3 449 Kč/MWh (Račice), 3 799 Kč/MWh (Zábrdovice) a 3 999 Kč/MWh (Hodonín u Kunštátu a Břeclav). Podpora se vztahuje pouze na omezený rozsah výroby odpovídající maximálně 3 300 provozním hodinám ročně (roční „pásmo podpory“). Skutečná výše vyplaceného aukčního bonusu je každoročně stanovována dle příslušného vzorce, který vychází z upravené referenční aukční ceny a zohledňuje tržní cenu elektřiny (včetně souvisejících koeficientů) a dále parametry paliva a ETS/CO₂; podrobný mechanismus úprav je uveden v přílohách příslušných rozhodnutí MPO.

Tabulkový přehled významných energetických projektů:

Lokalita	Rozhodnutí MPO (č.j.; datum)	Podpora / typ výrobní	Instalovaný el. výkon (MW)	RAC ₀ (Kč/MWh)	Lhůta uvedená do provozu	Umístění (k.ú.)
Zábrdovice (Brno)	41874/2025; 23. 4. 2025	Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla)	1,200	3 799	12/2029	k.ú. Zábrdovice (610704)
Račice	41880/2025; 23. 4. 2025	Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla)	1,200	3 449	12/2029	k.ú. Račice (737372)

Hodonín u Kunštátu	103542/2025; 29.9.2025	Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla)	1,200	3 999	12/2030	k.ú. Hodonín u Kunštátu (640409)
Břeclav	103545/2025; 29.9.2025	Právo na podporu z aukce – nová vysokoúčinná KVET (výroba elektřiny a tepla)	1,200	3 999	12/2030	k.ú. Charvátská Nová Ves (650684)

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

Vybrané finanční údaje o ostatních společnostech Skupiny:

<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 developmentem	71 062	88 787	
Provozní náklady související s developmentem	-59 858	-85 065	
Výnosy z prodeje zásob	4 073	23 859	
Náklady na prodané zásoby	-3 483	-18 346	
Čistý výnos z provozní činnosti	37 323	39 835	
Ostatní výnosy	1 366	3 364	
Ostatní náklady	-16 673	-18 374	
Zisk (+) / Ztráta (-) z prodeje majetku	11 594	1 098	
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-17 419	-14 321	
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění investičního majetku	135 475	28 755	
Zisk (+) / Ztráta (-) z přecenění provozních nemovitostí	0	6 991	

Úrokové výnosy (+) / Úrokové náklady (-)	-95 740	-77 847
Finanční výnosy (+) / Finanční náklady (-)	-790	-745
Čisté finanční náklady	-96 530	-78 592
Zisk (+) / Ztráta (-) za období před zdaněním	55 136	-31 244
Daň z příjmů	-24 686	-4 348
Daň z příjmů splatná	-3 945	-490
Daň z příjmů odložená	-20 741	-3 858
Zisk (+) / Ztráta (-) za období po zdanění (P&L)	30 450	-35 592
Rozdíly z přecenění provozních nemovitostí	31 323	196 920
Odložená daň z rozdílů z přecenění provozních nemovitostí	-14 053	-39 187
Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)	17 270	157 733
Celkový úplný výsledek hospodaření za období (P&L + OCI)	47 720	122 141

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Nemovitosti společnosti e-Finance, a.s.:

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

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

Zbývající objem aktiv tvoří obchodní podíly ve společnostech v rámci skupiny, zejména ve společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve výši 829.340 tis. Kč. Ke změně došlo v polovině roku 2023, kdy byla založena společnost EFI Hotels & Properties, a.s.

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, Bystřec, 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, Bystřec, 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 provádění stavební činnosti v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavba projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činnosti 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

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 a 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. 4.2 písm. (a).

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. 4.2 písm. (a).

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 EFI Hostinec, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku 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 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, Bystřice, 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. 4.2 písm. (a).

Hodnota nemovitostí ke dni 15.06.2026 podle znaleckého posudku ev. č. 019340/2026 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 564 100 000,- 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 3 RD v obci Omice, která byla pravomocně povolena v roce 2026. Následně by mělo dojít k realizaci tohoto stavebního záměru. Společnost nevyvíjela v roce 2024 žádnou další činnost.

Základní údaje o společnosti e-Finance Reality, s.r.o.
IČO: 25554824

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 60200, Česká republika
Den zápisu do OR: 17.02.1999

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

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

Společnost **FONDEFI SICAV, a.s.** je akciová společnost založená 21.11.2025 jako **investiční fond** ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Fond“). Společnost je založena na dobu neurčitou. Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků od investorů a jejich investování v souladu se statutem společnosti.

Společnost má dualistický systém vnitřní struktury. Statutárním orgánem je představenstvo, jehož funkci vykonává AMISTA investiční společnost, a.s., která současně zajišťuje obhospodařování fondu.

Zapísaný základní kapitál společnosti činí 100 Kč a je rozdělen na zakladatelské akcie bez jmenovité hodnoty. Jediným akcionářem vlastním zakladatelské akcie je společnost **e-Finance, a.s.**, která společnost plně ovládá. K datu prospektu tvoří aktiva realitního podfondu 166 082 ks akcií společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 19480539, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno.

Společnost vydává investiční akcie představující podíl na fondovém kapitálu, a to buď ke společnosti jako celku, nebo k jednotlivým podfondům, které mohou být zřizovány jako účetně a majetkově oddělené části jmění společnosti. S investičními akciemi zpravidla není spojeno hlasovací právo; jsou spojeny zejména s právem na podíl na zisku z investiční činnosti a na likvidačním zůstatku příslušné části majetku.

Investiční strategie fondu

Prostřednictvím realitního podfondu Fond investuje zejména do podílů v nemovitostních společnostech v České republice. Investiční strategie podfondu je založena na kombinaci:

- investic do společností vlastních a provozujících výnosové nemovitosti generující pravidelné cash flow,
- investic do společností realizujících nebo připravujících developerské projekty s potenciálem růstu hodnoty aktiv,
- investic do vybraných evropských realitních společností a dalších realitně zaměřených investičních nástrojů obchodovaných na regulovaných trzích za účelem diverzifikace portfolia.

Mezi cílová aktiva podfondu patří zejména nájemní bydlení, hotelové nemovitosti, obchodní a kancelářské prostory a související nemovitostní projekty.

Cílem podfondu je dosahovat kombinace průběžných výnosů z provozu aktiv a dlouhodobého růstu hodnoty investic. Fond cílí na výnos ve výši 7–12 % p.a., přičemž tento údaj představuje investiční cíl a nikoli záruku budoucí výkonnosti.

Investiční horizont a profil investora

Fond je určen výhradně kvalifikovaným investorům ve smyslu ZISIF. Typický investor by měl být schopen držet investici dlouhodobě, přičemž statut podfondu předpokládá investiční horizont nejméně pět let.

Investiční akcie podfondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a investice do nich je spojena s omezenou likviditou.

Aktuální statut Fondu, statut realitního podfondu, dokument klíčových informací (KID), informace o vydaných třídách investičních akcií a další informace o Fondu jsou zveřejňovány na internetových stránkách Fondu www.fondafi.cz a dále prostřednictvím administrátora Fondu, společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

S ohledem na datum založení nejsou k dispozici žádné ekonomické údaje.

(b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině

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

Podle posledních dostupných účetních údajů k 31.07.2026 činí oběžná aktiva 1.382.771 tisíc Kč a cizí zdroje 1.345.811 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena převážně pohledávkami ze zápisů poskytnutých Emitentem společností ve Skupině.

(c) Hlavní trhy

Prostřednictvím poskytování zápisů 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 eFi Palace Resort 2, e-Finance Byty Břeclav, e-Finance Zámek Račice a e-Finance Apart Hotel Emitent působí a bude působit v segmentu ubytovacích a kongresových služeb na území České republiky.

Popis jednotlivých částí uvedených hlavních trhů včetně předpokládaného vývoje je uveden v kap. 5.3. „Údaje o trendech“, tohoto Základního prospektu.

5.3 Údaje o trendech

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

Emitent prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu. Emitent v současnosti poskytuje financování společnostem v rámci Skupiny. Přehled zápůjček je uveden v kap. 5.2 písm. a) tohoto prospektu. Přehled vydaných a nesplacených emisí dluhopisů je uveden v kap. 3.1 písm. a) tohoto prospektu.

Ubytovací, kongresové služby a pohostinství

Mezičtvrtletně se tržby ve službách v 1. čtvrtletí 2026 po očištění o sezónní vlivy zvýšily reálně o 0,6 %. Růst zaznamenaly všechny dílčí sekce. Tento růst se netýkal rovněž segmentu ubytování, stravování a pohostinství, kde došlo k růstu tržeb o 1,6 %. Tržby v ubytování se snížily o 0,6 % a ve stravování a pohostinství naopak vzrostly o 2,1 %.³

V ubytování, stravování a pohostinství se letos tržby meziročně zvýšily o 1,1 % a pokračoval tak jejich mírný růst (ten byl v úhrnu patrný i v předchozích třech letech). Z toho v samotném segmentu ubytování však došlo k nepatrnému poklesu, podobnému jako na počátku roku 2025. Stalo se tak i přes relativně svižně rostoucí kupní sílu tuzemských domácností i pokračující rozvoj příjezdového cestovního ruchu. Mohl se zde projevit dopad rychlého růstu cen souvisejících služeb.⁴

Realitní trh

Meziroční růst cen obytných nemovitostí se ve druhé polovině roku 2025 držel nad 10 %, v závěru roku pak dynamika po více než dvou letech mírně zpomalila. Zvolnění odráželo především vývoj v segmentu bytů, zejména nových. Údaje o nabídkových cenách za první čtvrtletí 2026 zpomalování meziroční dynamiky potvrdily, přičemž některé indexy cen bytů ukazovaly zvolnění již dříve než na konci roku 2025.⁵ Meziroční cenový růst však nadále zůstal zesílený, za čímž stála robustní dynamika nominálních příjmů domácností i pokračující meziroční pokles hypotečních sazeb, jehož vliv však postupně slábl. Vliv úvěrových podmínek odrážejících vývoj průměrných hodnot úvěrových ukazatelů byl zhruba neutrální.

Podle aktuální projekce ČNB bude růst cen obytných nemovitostí pozvolna slábnout, k dlouhodobým průměrům se však navrátí až ve druhé polovině roku 2027. Rizikem tlačícím na rychlejší růst cen může být vyšší než očekávaná dynamika příjmů či bytová politika stimulující stranu poptávky. V případě dlouhodobějšího charakteru iránského konfliktu doprovázeného nárůstem inflačních očekávání by pak mohla ke zrychlení cenového růstu přispět i rostoucí aktivita spojená se snahou části domácností ochránit své prostředky před inflací.

Vzlínání cen bytů může být v budoucnu posilováno i rostoucí aktivitou institucionálních investorů a pozvolně rostoucím počtem developerských projektů stavěných za účelem tzv. built-to-rent, tedy k jejich dlouhodobému pronajímání. To se může projevit v dalším omezení nabídky pro vlastnické bydlení. V Praze se institucionální nájemní bydlení pozvolna stává standardní součástí trhu s obytnými nemovitostmi, kde slouží k dlouhodobému řešení bytových potřeb. To dokládá i velmi nízká neobsazenost tohoto druhu bytových domů (v Praze kolem 2 %). Do budoucna lze v důsledku zhoršené cenové dostupnosti vlastnického bydlení a přetrvávajícího rozdílu mezi vyššími náklady na vlastnické bydlení oproti nájůmům očekávat další růst segmentu nájemního

³ Služby - 1. čtvrtletí 2026. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/služby-4-ctvrtleti-2024>.

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 1. čtvrtletí 2026, červen 2026. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2026>.

bydlení. Tento trend probíhá už několik let, kdy ČR patří mezi země EU s nejrychleji rostoucím podílem nájemního bydlení.

Cenový vývoj doprovázela v druhé půlce roku 2025 i v prvních měsících roku 2026 nadále vysoká transakční aktivita. Celkový počet převodů bytových jednotek se však pravděpodobně již nachází kolem svého cyklického vrcholu. V prvním čtvrtletí roku 2026 se ve vyšším počtu transakcí částečně projevil efekt předzásobení před zavedením přísnějších pravidel pro poskytování investičních hypotečních úvěrů. V budoucích měsících však lze očekávat v souladu s cenovým vývojem pozvolné ochlazení transakční aktivity.⁵

Nabídkové ceny bytů v Česku v 1. čtvrtletí 2026 meziročně vzrostly o 12,9 % a mezičtvrtletně o 2,7 %. Meziroční tempo výrazně zpomalilo oproti předchozímu roku, na čemž měla podíl hlavně vysoká srovnávací základna (v loňském 1. kvartálu došlo ke skokovému zrychlení mezičtvrtletního tempa, které pak v průběhu roku zvolnilo). Výrazněji zpomalil meziroční růst nabídkových cen bytů v Praze (8,9 %, mezičtvrtletně 2,4 %), mimo Prahu bylo zvolnění mírnější (17,7 %, mezičtvrtletně 3,1 %). Realizované ceny bytů v Česku v 1. čtvrtletí 2026 meziročně vzrostly o 14,5 % a přírůstek také zpomalil. Mírnější byl i jejich mezičtvrtletní nárůst (2,7 %). Výrazněji zbrzdilo mezičtvrtletní navýšení realizovaných cen bytů v Praze (1,5 %, meziročně 11,5 %). U cen bytů mimo Prahu zůstal mezičtvrtletní nárůst stále na vysoké úrovni 3,1 % a byl doprovázen meziročním přírůstkem 15,4 %. Realizované ceny nových bytů v Praze se v 1. čtvrtletí 2026 mezičtvrtletně zvýšily o 1,3 % a jejich meziroční přírůstek zpomalil na 11,1 %.⁶

Stavebnictví

Stavebnictví se i na počátku roku 2026 dále rozvíjelo. Pokračující mírný růst výkonu tuzemské ekonomiky byl totiž v posledních čtvrtletích spojen s významnějším oživením investiční aktivity domácností, firem i státu. Na druhou stranu rychlejšímu rozvoji stavebnictví dlouhodobě bránily významné růstové bariéry (zejména nedostatek pracovníků, bez ohledu na kvalifikaci) a také přetrvávající nákladové tlaky pramenící z růstu cen stavebních materiálů i nadále zvýšené cenové úrovně některých energií. Stavební produkce se v 1. čtvrtletí 2026 mezikvartálně zvýšila o 1,4 % a kompenzovala tak dočasný mírný výpadek z konce loňského roku. Nynější růst byl tažen výstavbou budov a také specializovanými stavebními činnostmi, jež jsou doménou zpravidla menších podniků a drobných podnikatelů. Naopak inženýrské stavitelství na dynamický růst z většiny loňského roku nenavázalo a jeho výkon fakticky stagnoval.

V meziročním pohledu se v 1. čtvrtletí 2026 stavební produkce zvýšila o 3,7 %, výkon odvětví se zvyšoval šestý kvartál v řadě. Současně ale již růst podruhé znatelně zpomalil, což bylo patrné ve všech hlavních segmentech tohoto odvětví. K letošnímu růstu přispívalo výhradně pozemní stavitelství (+5,6 %, příspěvek k růstu +4,0 p. b.), kde poptávka rostla svižně zejména ve specializovaných stavebních činnostech. Naproti tomu v inženýrském stavitelství se navzdory přetrvávajícímu posilování veřejných investic do dopravní infrastruktury růst produkce po bezmála dvou letech zastavil (−1,0 %).

Rozvoji pozemního stavitelství částečně pomohl segment bytové výstavby. V 1. čtvrtletí 2026 byl patrný náznak oživení zahajované bytové výstavby – „nastartovalo“ se 9,7 tis. bytů (ve stejném období roku nejvíce za poslední čtyři roky), meziročně o 16,8 % více (šlo v zásadě o plošný růst z hlediska forem výstavby). U dokončených bytů (8,2 tis.) nastal ovšem letos celkový pokles (−2,4 %), zejména kvůli mimořádně slabé aktivitě v oblasti rodinných domů (počet v nich postavených bytů činil jen 2,9 tis. – v rámci 1. čtvrtletí nejméně po roce 2004). V kontrastu s tím se dále zvyšoval

⁵ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2026. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/publikace-o-financni-stabilitě/Zprava-o-financni-stabilitě-jaro-2026-00002/>

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 1. čtvrtletí 2026, červen 2026. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2026>.

počet bytů dokončených úpravou stávajících bytových domů. To může souviset s relativně jednodušší administrativní náročností realizací těchto staveb. Celkový počet dokončených bytů se meziročně snížil zejména vlivem vývoje ve Středočeském kraji. Více než čtvrtina letos v Česku dokončených bytů připadala na Prahu (za celý loňský rok jen šestina). U zahájených bytů byl meziroční růst podpořen hlavně Jihomoravským krajem, ve kterém se letos v 1. čtvrtletí soustředila bezmála pětina jejich celorepublikové výstavby.

Důvěra podnikatelů ve stavebnictví za poslední rok mírně kolísala bez náznaku zřetelného trendu. V květnu 2026 se pohybovala v mírně negativním pásmu (saldo: -0,5 bodu), ve srovnání s dlouhodobým průměrem (období 2003 až 2025) však byla výrazně příznivější (+18 %). Mírně pozitivní očekávání nejbližšího vývoje stavební činnosti (s výhledem na letošní letní měsíce) se odrazila v plánech na nábor pracovníků. Příznivě hodnotila aktuálně svou finanční situaci třetina firem (nepříznivě jen 4 %), v půlročním výhledu zde očekává zlepšení každý čtvrtý podnik (zhoršení jen každý třináctý). Současnou poptávku ovšem stále nepříznivě vnímá pětina firem. Výkon celého odvětví limitují chronické růstové bariéry. Fakticky již více než sedm let v řadě je tou nejvýznamnější nedostatek (zejména kvalifikovaných) zaměstnanců. Jako jednu z bariér ji uvedlo okolo 43 % firem (meziročně o 6 p. b. méně). Nedostatečná poptávka sužovala 30 % firem, a i tento podíl se meziročně mírně snížil. Během jara ovšem značně stoupl počet respondentů uvádějících jiné bariéry (až na 20 % všech firem). Ty souvisí převážně s aktuální geopolitickou situací vedoucí k prudce rostoucím cenám vstupů vč. pohonných hmot.

7

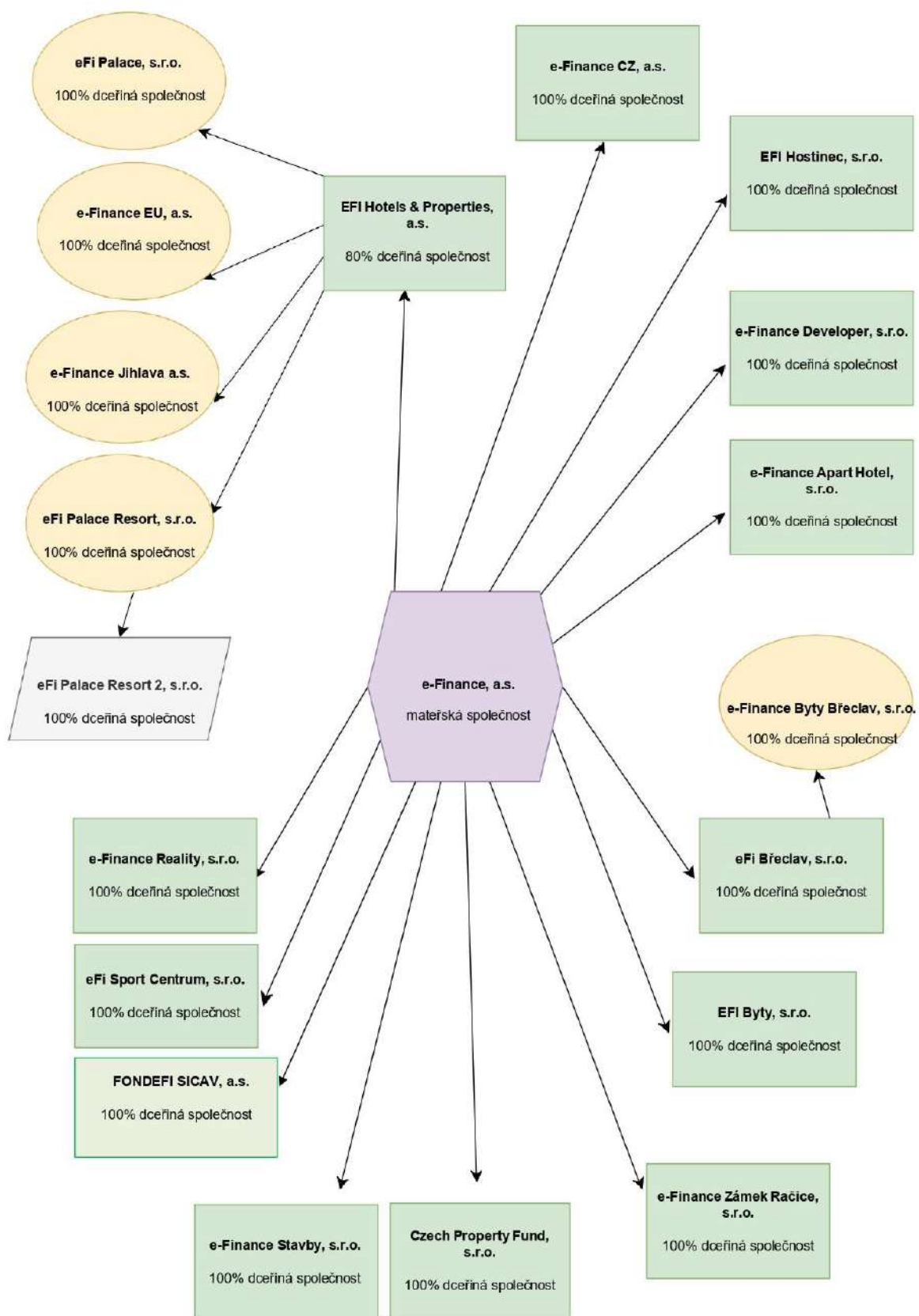
5.4 Prognózy nebo odhady zisku

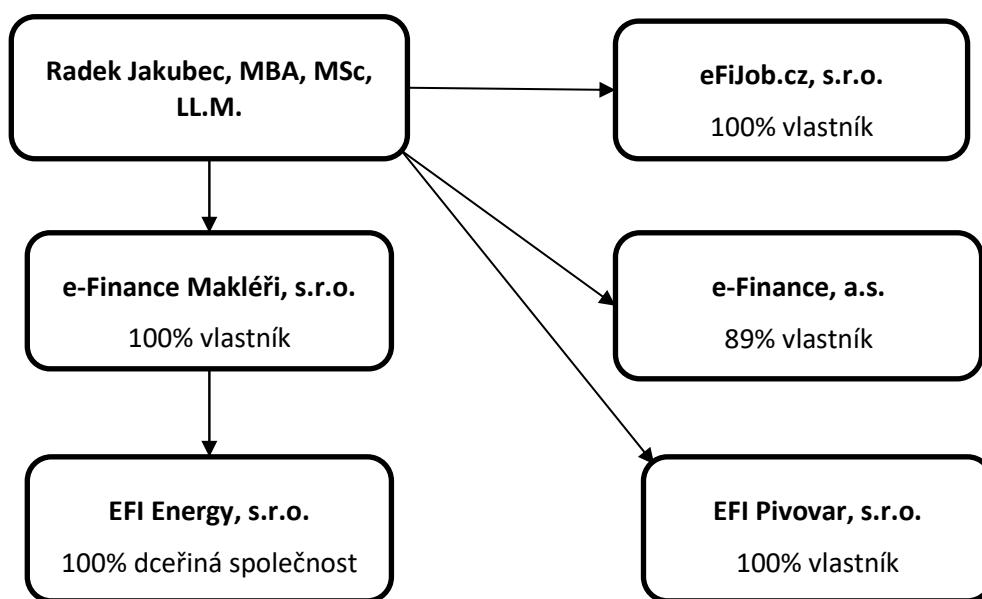
Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

⁷ Vývoj ekonomiky České republiky - 1. čtvrtletí 2026, červen 2026. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2026>.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

(a) Skupina





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

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

7. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

7.1 Hlavní akcionáři

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

Osobou nepřímo ovládající Emitenta je pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, který je majoritním akcionářem a ovládající osobou společnosti e-Finance, a.s.

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

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

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

7.2 Soudní a rozhodčí řízení

Neexistují žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení (včetně veškerých emitentovi známých řízení, která probíhají nebo hrozí) za období nejméně předchozích 12 měsíců, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo skupiny.

7.3 Základní kapitál

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

7.4 Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen dne 22.04.2020 notářským zápisem NZ 344/2020 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou e-Finance CZ, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8388 dne 18.05.2020. Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 22.04.2020 a byla do obchodního rejstříku založena dne 18.05.2020.

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

7.5 Významné smlouvy

Emitent má v současnosti uzavřeno několik významných smluv se společností v rámci Skupiny. Přehled zápůjček je uveden v kap. 5.2 písm. a) tohoto prospektu.

8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

8.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je akciovou společností. Orgány Emitenta jsou k datu vyhotovení tohoto Základního 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 Zákona o obchodních korporacích. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na valné hromadě přítomni, ať už osobně nebo prostřednictvím zástupce akcionářů, kteří mají akcie, jejichž podíly přesahují 50 % základního kapitálu Emitenta. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, ledaže zákon vyžaduje jinou většinu.

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

Pokud má společnost jediného akcionáře, vykonává jediný akcionář působnost valné hromady. Jediným akcionářem Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3663 vedenou u Krajského soudu v Brně.

(b) Správní rada

Členem správní rady k datu vydání tohoto Základního 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: 18.05.2020

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

Ke dni vyhotovení tohoto Základního 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 EFI Energy, s.r.o., e-Finance Byty Břeclav, s.r.o., e-Finance Stavby, s.r.o., eFi Palace Resort 2, s.r.o. členem správní rady společnosti e-Finance EU, a.s. a e-Finance Jihlava a.s. a EFI Hotels & Properties, a předsedou správní rady a ovládající osobou společnosti e-Finance a.s.

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

9. FINANČNÍ INFORMACE

9.1 Historické finanční údaje

(a) Ověřené historické finanční údaje

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2024 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2023, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta za rok 2024 tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu. Meziroční změny aktiv a pasiv jsou dány nárůstem objemu výpůjček, které byly Emitentem poskytnuty společností v rámci Skupiny.

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

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

Kompletní účetní závěrka včetně zpráva auditora tvoří Přílohu č. 1 tohoto Základního prospektu.

(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, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a příloha k účetní závěrce.

(f) Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

9.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent do dne vyhotovení tohoto Základního 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.

9.3 Ověření historických ročních finančních údajů

(a) Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v kap. 4.1(c) tohoto Základního prospektu, s výrokem uvedeným v této Příloze č. 1 tohoto Základního prospektu. Zpráva auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku, ale obsahuje zdůraznění skutečnosti: „Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsány skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že úhrn peněžních prostředků a krátkodobě splatných pohledávek nepostačuje k úhradě krátkodobě splatných závazků vykázaných v auditované účetní závěrce. Finanční prostředky k úhradě těchto závazků proto účetní jednotka plánuje získat zejména z dalšího prodeje nových emisí dluhopisů. Neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je pak závislé na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“

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

Skupina současně v rámci svého finančního plánování počítá s výnosy z prodeje nemovitých věcí držených společnostmi ve Skupině a s výnosy z prodeje nebo jiného převodu podílů (účástí) v projektových společnostech (nemovitostních SPV) držících jednotlivá aktiva či

projekty; tyto transakce představují plánované zdroje peněžních prostředků určené zejména k zajištění plnění závazků společností ve Skupině vůči Emitentovi (viz kapitola 2.1 písm. (a) „Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině“ a 2.2 písm. (b) „Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů“). Skupina dále zpravidla využívá dluhopisové programy s dlouhodobým rámcem (typicky 25 let), které umožňují vydávání více jednotlivých emisí s různými parametry a splatnostmi. V rámci financování developerských a investičních projektů Skupina zejména v počátečních fázích projektů obvykle předpokládá následné refinancování po jejich dokončení jinými zdroji financování (např. bankovním financováním, dlouhodobějším dluhovým financováním, včetně emisí s delší splatností, případně kombinací s realizací prodejů aktiv či podílů v SPV). Nelze však vyloučit, že realizace uvedených transakcí nebo zajištění refinancování nebude možné v očekávaném čase, rozsahu nebo za předpokládaných podmínek, zejména s ohledem na vývoj trhu, dostupnost financování a další okolnosti. Emitent dále uvádí, že financování společností ve Skupině je vícezdrojové a není založeno výlučně na financování poskytovaném Emitentem, tj. na prostředcích získaných z upisování Dluhopisů; společnosti ve Skupině mohou využívat i další zdroje financování, zejména bankovní financování, vlastní kapitál nebo jiné dluhové nástroje.

(b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem

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

(c) Zdroje neověřených údajů

Nejsou.

9.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

9.5 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od uveřejnění ověřené účetní závěrky za období končící 31.12.2024 nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta, vyjma emisí dluhopisů vydaných od 1.1.2024, které jsou uvedeny v kap. 3.1 písm. (a) a zápůjčky poskytnuté společností ve Skupině jsou uvedeny v kap. 5.2 písm. (a).

10. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“), společností **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“).

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu („**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“), který bude součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů („**Doplňěk dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Tyto Emisní podmínky budou pro každou Emisi dluhopisů upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. Emisní podmínky každé Emise dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplňku dluhopisového programu.

Příslušný Doplňěk dluhopisového programu může (i) upravit, která z variant předpokládána Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů uplatní, a/nebo (ii) dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise dluhopisů.

1. Charakteristika Dluhopisů:

a. Název Dluhopisů:	<i>bude určen v Doplňku dluhopisového programu</i>
b. ISIN:	<i>ISIN bude určen v Doplňku dluhopisového programu</i>
c. Jmenovitá hodnota Dluhopisu:	<i>bude určena v Doplňku dluhopisového programu</i>
d. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na webových stránkách v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ" na adrese http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ , a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat.	
e. Výnos Dluhopisů:	<i>bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplňku dluhopisového programu</i>
f. Datum emise:	<i>bude určeno v Doplňku dluhopisového programu</i>
g. Datum splatnosti Dluhopisu:	<i>bude určeno v Doplňku dluhopisového programu</i>
h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů a výnosu z Dluhopisů:	

Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu (jak je definován v kap. 19 těchto Emisních podmínek).

Právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu (jak je

definován v kap. 20 těchto Emisních podmínek). (Rozhodný den pro splacení dluhopisů společně s Rozhodným dnem pro vyplacení výnosu také „**Rozhodný den**“).

(všechny tyto osoby dále „**Oprávněné osoby**“).

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve smlouvě o upsání dluhopisů („**Smlouva o upsání dluhopisů**“) nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla Emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců („**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz o tom, že Oprávněná osoba je vlastníkem Dluhopisů nebo jinak oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisy, jichž se Instrukce týká a/nebo o oprávnění podepisující osoby podepsat Instrukci (zejména plnou moc, pokud je Oprávněná osoba zastoupena). Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni, jinak je Instrukce neúčinná.

Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.

Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek zaplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.

- i. Forma a podoba Dluhopisu: Listinný cenný papír na řad
- j. Emitent se zavazuje splatit ke dni splatnosti Dluhopisu vlastníkovému tohoto Dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách.

2. Vlastníci Dluhopisů

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

K účinnosti převodu vlastnictví Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.

Emitent zapíše změnu vlastníka do seznamu vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. K účinnosti převodu vlastnictví Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Způsob Zajištění Dluhopisů je podrobně uveden v kap. 25 těchto Emisních podmínek.
3. Počet a číslování Dluhopisů: Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry a nebudou nahrazeny hromadnými dluhopisy. <i>Údaje o počtu Dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu.</i>
4. Lhůta pro upisování dluhopisů: <i>Lhůta pro upisování bude určena v Doplnku dluhopisového programu.</i> Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může Emitent zbylé Dluhopisy z této Emise dluhopisů vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů či případné Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů (jak je tento pojem definován níže v kap. 6), a to i postupně (v tranších).
5. Emisní kurz: <i>Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i>
6. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: <i>Předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.</i> V průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů může vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. <i>Maximální možné zvýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bude uvedeno v Doplnku dluhopisového programu.</i> Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů („Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů (ledaže toto práva Emitenta vyloučí příslušný Doplněk dluhopisového programu), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů je Emitent povinen zpřístupnit stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, a to jak v rámci Lhůty pro upisování dluhopisů, tak v rámci Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů.

Lhůta pro upisování dluhopisů nebo případná Dodatečná lhůta pro upisování dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení dluhopisů dané Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování dluhopisů oznámí Emitent vlastníkům Dluhopisů způsobem stanoveným v kap. 13 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

7. Způsob a místo upisování Dluhopisů, splacení emisního kurzu a předání Dluhopisů:

Místem upisování Dluhopisů bude sídlo Emitenta.

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

Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Vydání Dluhopisů bude probíhat na základě uzavřené Smlouvy o upsání dluhopisů oproti splacení částky emisního kurzu Dluhopisů v hotovosti nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na Dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého bydliště (u fyzických osob) anebo název, IČO, sídlo (u právnických osob) prvního vlastníka Dluhopisů, datum úhrady emisního kurzu Dluhopisů a datum jeho předání prvnímu vlastníku. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopisy budou předány prvnímu vlastníku. Místem předání je sídlo Emitenta.

Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro doručení potvrzení o provedení transakce nebo výpisu z účtu investora potvrzující platbu emisního kurzu a fyzické vystavení Dluhopisů.

8. Zajištění nabízení a upisování Dluhopisů:

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

9. Informace o určení výnosu Dluhopisů:

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši určené v Doplnku dluhopisového programu.

Den, kdy Emitent vyplácí výnos z Dluhopisů („Den výplaty úroku“), je určen v Doplnku dluhopisového programu.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé celé Výnosové období zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s kap. 1h těchto Emisních podmínek.

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

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

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

10. Zdaňování výnosu dluhopisu:

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

a. Jmenovitá hodnota:

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní⁸ nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

b. Úrok:

Úrok (stejně tak jako rozdíl mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nadržuje Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie („**EU**“) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor („**EHP**“) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění

⁸ Plátcem daně je povinen sraženou daň odvést svému místně příslušnému správci daně do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl povinen provést srážku. Pokud je plátcem povinen podat daňové přiznání v průběhu zdaňovacího období, je povinen sraženou daň odvést svému místně příslušnému správci daně nejpozději do termínu pro podání tohoto daňového přiznání. Tuto skutečnost je současně povinen oznámit správci daně v hlášení. Správce daně může plátcem daně na základě jeho žádosti zprostit v odůvodněných případech povinnosti podat hlášení. Plátcem daně je povinen podat místně příslušnému správci daně také vyúčtování daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby do 4 měsíců po uplynutí kalendářního roku. Lhůtu stanovenou pro podání tohoto vyúčtování nelze prodloužit.

úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedorčí dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedorčí dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedorčí dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

c. Zisky / ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (do výše celkového ročního základu daně poplatníka odpovídající 36násobku průměrné měsíční mzdy) nebo 23 % (od celkové výše ročního základu daně poplatníka přesahující uvedenou částku). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím

období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

11. Osoby zabezpečující vydání a splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu z Dluhopisů:

Vydání jakož i splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.

12. Promlčení práv z Dluhopisů:

Promlčení práv z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto Emisních podmínek se práva spojená s Dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. § 629 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
13. Způsob oznamování svolání schůze vlastníků Dluhopisů, další informace o Dluhopisech: Oznámení svolání schůze vlastníků Dluhopisů a další informace o Dluhopisech budou uveřejňovány na webových stránkách na adrese http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ v sekci "Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ". Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.
14. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků Dluhopisů.
15. Rating Emitenta, rating emise: Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo podle vědomí Emitenta provedeno. <i>Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném Dluhopisům, které jsou Emitentovi známy, budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.</i>
16. Informace o výkonu dohledu České národní banky nad Emisí dluhopisů a Emitentem Základní prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, je 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, schvalován Českou národní bankou. Česká národní banka vykonává v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dohled nad kapitálovým trhem v oblasti veřejné nabídky.
17. Informace o schválení prospektu Českou národní bankou Prospekt, jehož součástí je znění těchto Emisních podmínek, Česká národní banka schvaluje pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Při jeho schvalování Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a jeho schvalováním Česká národní banka negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
18. Případy neplnění závazků Emitenta a jeho následky: <i>Případy neplnění závazků Emitenta („Případy neplnění závazků“) budou určeny v Doplnku dluhopisového programu.</i> Nastane-li a trvá Případ neplnění závazků, může vlastník Dluhopisů postupem podle kap. 26 těchto Emisních podmínek svolat schůzi vlastníků Dluhopisů a navrhnout, aby rozhodla o předčasném splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného výnosu, těch vlastníků Dluhopisů, kteří budou s takovým postupem souhlasit, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem) splatit níže popsaným postupem. Právo na předčasné splacení Dluhopisů, jichž se týká rozhodnutí o předčasném splacení podle předchozího odstavce, vzniká vlastníkově Dluhopisů k poslednímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém o něm schůze vlastníků rozhodla, ledaže by do dne předčasné

splatnosti byl příslušný Případ neplnění závazků Emitentem odstraněn nebo příslušné Rozhodnutí o předčasném splacení zrušeno schůzí vlastníků dluhopisů. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.	
19. Rozhodný den pro vyplacení výnosu:	
	<i>Rozhodný den pro vyplacení výnosu bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i>
20. Rozhodný den pro splacení dluhopisů	
	<i>Rozhodný den pro splacení dluhopisů bude určen v Doplnku dluhopisového programu.</i> Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta podle kap. 22 těchto Emisních podmínek je den uveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisu učiněného podle kap. 22 těchto Emisních podmínek.
21. Oddělení práva na vyplacení výnosu od Dluhopisu	
	Právo na vyplacení výnosu není možné od Dluhopisu oddělit.
22. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí Emitenta	
	Emitent je oprávněn splatit Dluhopisy kdykoliv před dnem jejich splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopisy budou v tomto případě Emitentem zcela splaceny tím, že Emitent splatí vlastníkově Dluhopisů částku odpovídající jmenovité hodnotě jeho Dluhopisů a poměrné části výnosu vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisů učiněnému na webových stránkách www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“. Emitent po uveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisů zašle toto oznámení vlastníkům Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
23. Předčasné splacení Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů	
	Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů není možné.
24. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů	
	Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisy od jejich vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi Dluhopisů uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude určeno v Doplnku dluhopisového programu. Vlastník Dluhopisů předá Emitentovi při uzavření kupní smlouvy Dluhopisy s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se Dluhopis převádí), a Emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž Emitent Dluhopisy vykoupí, bude vypočtena jako součet nominální hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z nich vypočteného podle kap. 9 těchto Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu.
25. Zajištění	

a. Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy („**Zástavní smlouva**“) uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Zástavce**“) jako zástavcem („**Zástavní právo**“ nebo „**Zajištění**“) k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví Zástavce:

- pozemku p. č. st. 1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 1 obč. vyb, část obce Račice, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 2 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 83, stavba ubytovacího zařízení, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 4 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, les. hosp, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 190/1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou č. p. 3, bydlení, část obce Račice, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 190/3 zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr,
- pozemku p. č. st. 191 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, obč. vyb, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. st. 290 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, garáž, jako jeho součástí,
- pozemku p. č. 64/2 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 64/3 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha,
- pozemku p. č. 70 zahrada,
- pozemku p. č. 71 zahrada,
- pozemku p. č. 72/1 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 72/2 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 72/3 ostatní plocha – zeleň,
- pozemku p. č. 72/4 ostatní plocha – ostatní komunikace,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1160 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, včetně všech součástí a příslušenství, a včetně všech souvisejících práv a povinností

(„**Nemovitosti**“).

Nemovitosti byly oceněny ke dni 15.06.2026 znaleckým posudkem ev. č. 019340/2026, vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 255 77 298, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 35070 vedenou u Krajského soudu v Brně na celkovou hodnotu 564 100 000,- Kč. Znalecký posudek je Přílohou č. 3 tohoto Základního prospektu.

Emitent současně prohlašuje a potvrzuje, že od data ocenění Nemovitostí podle předchozího odstavce (30.06.2025), nedošlo k žádným podstatným (věcným) změnám.

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím Agentu pro zajištění, a to na základě Zástavní smlouvy, těchto Emisních podmínek a smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („**Smlouva s Agentem pro zajištění**“).

Zástavní právo k Nemovitostem bude zřízeno na základě Zástavní smlouvy a vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí, a to nejpozději do tří měsíců od data první emise Dluhopisů.

Ve snaze zlepšit postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zástavním právem s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který bude jako zástavní věřitel stranou Zástavní smlouvy a je zavázán vyplatit plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů

na realizaci Zajištění [a odměny Agenta pro zajištění za podmínek uvedených níže]) za účelem jeho výplaty vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého dluhu Emitenta.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně těchto Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek.

b. Agent pro zajištění

„Agentem pro zajištění“ je 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.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění.

Agent pro zajištění je ustanoven a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele ve vztahu k Zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů, a to včetně výkonu práv v insolvenčním řízení, v průběhu výkonu rozhodnutí nebo exekuce, pokud tato řízení souvisí či se týkají Zajištění. Práva a povinnosti Agenta pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch vlastníků Dluhopisů vůči Zástavcům jsou upraveny v Zástavní smlouvě.

Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý vlastník Dluhopisů souhlasí s ustanovením Agenta pro zajištění v souladu se zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

c. Práva a povinnosti Agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů.

Schůze vlastníků může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agenta pro zajištění. Taková schůze vlastníků musí být svolána na žádost vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů. Rozhodne-li schůze vlastníků o změně v osobě Agenta pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zástavní smlouvy, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agenta pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění zpřístupní vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva.

Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění je oprávněn:

- (i) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- (ii) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (iii) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Při výkonu uvedených práv se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práva a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle těchto společných emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zástavní smlouvy či jiného dokumentu či smlouvy související s Emisí dluhopisů, vyslovovat souhlas s jakýmkoliv jednáním, posuzovat splnění podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách, Smlouvě s Agentem pro zajištění, v Zástavní smlouvě či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí dluhopisů, včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko schůze vlastníků k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem schůzi vlastníků bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodlení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany schůze vlastníků.

d. Dokumentace týkající se zástavních práv a Agentu pro zajištění

Zástavní smlouva a smlouva s agentem pro zajištění je zpřístupněna v českém jazyce na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci "Zajištění dluhopisů e-Finance CZ" a dále v sídle Emitenta na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00 v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod, a to na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Zástavní smlouvy v nezměněné podobě a uchování tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů.

Zájemcům o Dluhopisy (a následně vlastníků Dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito dokumenty seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agentu pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, omezení odpovědnosti Agentu pro zajištění, způsob případného zpeněžení Nemovitostí a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas. Úpisem či koupí Dluhopisů každý vlastník Dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zástavní smlouvou a že s těmito podmínkami souhlasí.

e. Odpovědnost Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění neodpovídá vlastníků Dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zástavního práva, (ii) obsah Zástavní smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zástavního práva, (iii) zvolený způsob realizace Zástavního práva, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků nebo Zástavní smlouvou, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zástavní smlouvou či Zástavním právem, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo vlastníků Dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

f. Emitent zřídí, resp. zajistí zřízení Zajištění, do tří měsíců od data první emise Dluhopisů a bude Zajištění řádně udržovat, resp. zajistí jeho udržování v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Agent pro zajištění neodpovídá vlastníků Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabylo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zástavní smlouvou, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

g. Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo ztráty Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v bodě f. či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění, je Emitent (s výjimkami uvedenými níže) povinen neprodleně svolat schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků následně prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže schůze vlastníků nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na schůzi vlastníků a podle zápisu z této schůze vlastníků pro přijetí usnesení schůze vlastníků nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné schůze vlastníků nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a které od takového okamžiku nezvizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení schůze vlastníků písemným oznámením („**Žádost**“) zaslaným Emitentovi na adresu jeho sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto odstavcem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do sídla Emitenta i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.

h. Výkon zástavního práva prostřednictvím Agentů pro zajištění

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentů pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhoduje schůze vlastníků svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentů pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhodne schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavních práv v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v Zástavní smlouvě a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li schůze vlastníků tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen Zástavní právo vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentů pro zajištění nezbytné pro zachování nebo ochranu práv ze Zástavní smlouvy a zároveň hrozí nebezpečí prodlení.

V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zástavního práva spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentů pro zajištění.

Každý vlastník Dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentů pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem Zástavního práva. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

i. Postup Agentů pro zajištění při výkonu Zajištění

Pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas a následně schůze vlastníků v souladu s bodem h. rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentů pro zajištění a případném výkonu Zástavního práva (včetně způsobu výkonu Zástavního práva) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně výkonu Zástavního práva určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, či kterýmkoliv vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků přistoupí Agent pro zajištění k výkonu Zajištění.

Agent pro zajištění je oprávněn zdržet se jednání dle rozhodnutí schůze vlastníků, pokud schůze vlastníků současně nerozhodla o způsobu poskytnutí potřebné záruky či jiné jistoty, kterou si Agent pro zajištění může rozumně vyžádat (ať již ve formě zálohy či jinak) za všechny náklady, nároky, ztráty, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení a nákladů jiných odborných poradců) a finanční povinnosti společně s příslušnou DPH, které Agentovi pro zajištění vzniknou nebo mohou vzniknout v souvislosti s jednáním dle rozhodnutí schůze vlastníků, nebo takovou záruku či jinou jistotu neobdržel.

Plnění získané ze Zajištění náleží vlastníků dluhopisů. Plnění získané ze Zajištění Agent pro zajištění po odečtení (i) svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a (ii) odměny ve výši 10 % z výtěžku realizace Zástavního práva a svých pohledávek zajištěných na základě Zástavní smlouvy (ovšem bez dvojího započítávání) vyplátí vlastníků dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Každému vlastníku dluhopisů náleží k uspokojení jeho pohledávek z dluhopisů vůči Emitentovi (tj. zejména k úhradě jmenovité hodnoty dluhopisů a narostlého a dosud nezaplaceného výnosu) plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) v poměru jmenovité hodnoty dluhopisů tohoto vlastníka dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro zajištění.

Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z dluhopisů vrácen Zástavci.

V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to prostřednictvím internetových stránek Agentu pro zajištění, nerozhodne-li schůze vlastníků jinak.

V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z dluhopisů, budou jednotliví vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty dluhopisů tohoto vlastníka dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro zajištění. Neuspokojená část pohledávek z dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

26. Schůze vlastníků a další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů

Zákon o dluhopisech a tyto Emisní podmínky stanoví vlastníků dluhopisů a Emitentovi další práva a povinnosti, jejichž stručný přehled je obsažen v této kapitole Emisních podmínek:

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě

- návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje,
- ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s Agentem pro zajištění,
- na žádost Agentu pro zajištění pro účely rozhodnutí o tom, jakým způsobem má Agent pro zajištění postupovat při výkonu Zástavního práva,
- požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů.

(„Změny zásadní povahy“).

Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) zákona o dluhopisech oprávněn svolat též Agent pro zajištění v případech podle písm. b), c) a d) výše a dále také vlastníci dluhopisů.

Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků. Agent pro zajištění je povinen se zúčastnit schůze vlastníků svolané z důvodu uvedených v písm. b), c) a d) výše.

Vydal-li Emitent více než jednu Emisi dluhopisů, může ke Změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn Emisních podmínek, svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů („**společná schůze vlastníků**“).

Probíhá-li reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí schůzi vlastníků svolat.

Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává („**svolavatel**“), pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 zákona o dluhopisech a schůzi vlastníků svolá namísto Emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník Dluhopisů.

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

Svolavatel oznámí konání schůze vlastníků způsobem uvedeným v kap. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Svolavatel (pokud jím není Emitent) oznámí konání schůze vlastníků zasláním oznámení písemně doporučenou poštou Emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v kap. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

- a) údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech,
- b) název Dluhopisů, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů (ISIN), bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující Dluhopisy; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích dluhopisů,
- c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

Pokud se schůze vlastníků koná na návrh vlastníka Dluhopisů, poskytne mu Emitent potřebnou součinnost.

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

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

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

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

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se Změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem Dluhopisů k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu nebo o odkup dluhopisu za tržní cenu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví Emisní podmínky.

(6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se Změnami zásadní povahy uvedenými v písm. b) až d) výše, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníků Dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisů stanoví Emisní podmínky.

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

Společný zástupce vlastníků Dluhopisů:

(1) Ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů lze ustanovit společného zástupce všech vlastníků Dluhopisů této emise („**společný zástupce**“) na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise Dluhopisů mezi společným zástupcem a Emitentem. Znění této smlouvy bude zveřejněno na internetové adrese: <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i schůze vlastníků.

(2) Nestanoví-li smlouva podle odstavce 1 jinak, vykonává společný zástupce vedle práv podle odstavce 8 rovněž veškerá práva Agenta pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech, ledaže je Agentem pro zajištění ustanovena osoba odlišná od společného zástupce. Vykonává-li společný zástupce práva Agenta pro zajištění, plní i povinnosti Agenta pro zajištění podle § 20 a 20a zákona o dluhopisech.

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

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

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

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

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

(8) Nestanoví-li Emisní podmínky nebo smlouva podle odstavce 1 jinak, je společný zástupce oprávněn

a) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,

b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,

c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

(9) Při výkonu oprávnění podle odstavce 8 se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka Dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

11. FORMULÁŘ KONEČNÝCH PODMÍNEK

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

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

Důležité upozornění: *Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 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**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] („**Základní prospekt**“).

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách.

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

Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne [●] včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti základního prospektu, tj. ke dni [●], ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („Následný základní prospekt“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 3.000.000.000 Kč, přičemž celková jmenovitá hodnota vydaných

a nesplacených Dluhopisů rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 450.000.000 Kč, s dobou trvání dluhopisového programu 25 let („**Dluhopisový program**“).

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. 10 "*Společné emisní podmínky*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. 2 Základního prospektu "*Rizikové faktory*".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplňt datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu (ve znění případných dodatků), ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu ani Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 09166858, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 8388 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Emitent prohlašuje, že jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně, dne [●]

Za **e-Finance CZ, a.s.**:

Jméno: [●]

Funkce: [●]

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

[●]

ČÁST A / DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy („**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona o dluhopisech).

S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na webových stránkách na <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky dříve uveřejněné výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, který je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle zákona o dluhopisech.

Není-li v tomto Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplněku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména podle zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané emise, která bude pro takovou emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi dluhopisů použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

1. Charakteristika Dluhopisů:	
b. Název Dluhopisů:	[●]
c. [ISIN / FISN / CFI / Jiný údaj]	[●]
d. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●] Kč
f. Výnos Dluhopisů:	[Pevný, [●]]% p.a.
g. Datum emise:	[●]
k. Datum splatnosti Dluhopisů:	[●]

2. Počet a číslování Dluhopisů:
Dluhopisy jsou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v počtu [●] ks. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od [●] do [●].
3. Lhůta pro upisování Dluhopisů:
Lhůta pro upisování Dluhopisů je stanovena na období od [●] do [●]. Vydávání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.
4. Emisní kurz, měna Emise dluhopisů:
Emisní kurz Dluhopisu k Datu emise je [●] Kč. [Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz /Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách na adrese http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ v sekci „Zajištěné dluhopisy e-Finance CZ“.] Měnou Dluhopisů je Česká koruna (Kč).
5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů činí [●] Kč.
6. Právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:
[Ano; v souladu s § 7 zákona o dluhopisech a kap. 6 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●] / [●]]% předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů]; Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů [●] / Ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů / [●]]
7. Informace o určení výnosu Dluhopisů:
Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] p.a. Den výplaty úroku je [[●] / [poslední den každého kalendářního [roku / pololetí / čtvrtletí]] [počínaje rokem [●]].
8. Rating emise:
[[●] / Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené Dluhopisům nebylo provedeno.]
9. Případy neplnění závazků:
[Žádné Případy neplnění závazků / Platba výnosu z Dluhopisů nebude provedena řádně a včas podle těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů / [●]]
10. Rozhodný den pro vyplacení výnosu

Rozhodný den pro vyplacení výnosu je vždy [●].
11. Rozhodný den pro splacení dluhopisů
Rozhodný den pro splacení dluhopisů je [●].
12. Výkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisů
Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisy od jejich vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude [●] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent vykoupí Dluhopisy, bude vypočtena jako součet jmenovité hodnoty Dluhopisů a poměrné části výnosu z něj vypočteného podle kap. 9 Emisních podmínek, který bude ke dni splatnosti kupní ceny snížen o [●] %.
13. Interní schválení Emise dluhopisů:
Vydání této Emise dluhopisů schválil předseda správní rady Emitenta dne [●].

ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace o veřejné nabídce Dluhopisů („**Podmínky nabídky**“), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

Níže uvedené Podmínky nabídky doplňují v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů informace uvedené výše v těchto Konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, je Emitent oprávněn jednostranně změnit konečné podmínky uvedené v této části Konečných podmínek, a to oznámením mimo Konečné podmínky uveřejněným na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/>.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Podmínek nabídky pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části Konečných podmínek, která se bude vztahovat k veřejné nabídce takových Dluhopisů. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi dluhopisů použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi dluhopisů použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.

1.	Podmínky platné pro veřejnou nabídku:	[●]
2.	Veřejně nabízený objem Dluhopisů:	[●]
3.	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejich případných změn:	[Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●] [, přičemž Emitent je oprávněn oznámením uveřejněným na internetových stránkách Emitenta http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/ prodloužit lhůtu veřejné

nabídky Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do posledního dne platnosti Následného základního prospektu. Prodloužení lhůty veřejné nabídky Dluhopisů uvedeným způsobem bude možné pouze v případě, kdy je Následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.] / [●]]

4. Možnost snížení upisovaných částek: [Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.]
5. Minimální a maximální částky objednávky: [Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]].
6. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů a předání listinných Dluhopisů: Popsána v kap. 7 Emisních podmínek
7. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●] na webových stránkách na adrese <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> [●]]
8. Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu
9. Popis postupu pro nabízení Dluhopisů: [Emitent / [●]] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / [●]] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [●]]
10. Popis postupu pro žádost: [●]

11. Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: Viz kap. 7 Emisních podmínek

12. Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty: [Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná [Emitentem / [nebo] [●]] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v kap. 4 části A těchto Konečných podmínek] / [●]] [, přičemž Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů [[uvedeného] / [určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným] v kap. 4 části A těchto Konečných podmínek]] / [●]]

13. Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího: [Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] [●]] účtovány žádné náklady / [●]]

14. Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [[●] / nepoužije se]

15. Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny: [[●] / nepoužije se]

16. Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění: [[●] / nepoužije se]

17. Datum uzavření dohody o upsání: [[●] / nepoužije se]

18. Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků, popř. mnohostranný obchodní systém Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, v mnohostranném

nebo organizovaný obchodní systém:	obchodním systému ani organizovaném obchodním systému v České republice ani v zahraničí.
-
19. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:

[[●] / Podle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
 20. Podrobnosti o subjektech, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku:

[[●] / Podle vědomí Emitenta nejsou Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
 21. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce:

[Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný / [●]]
 22. Střet zájmů související s Emisí Dluhopisů:

[Nejsou známy žádné zájmy osob zúčastněných na Emisi, které by byly pro Emisi podstatné.] / [Emitent identifikoval následující střety zájmů související s Emisí: [možný střet zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, Projektových společností a/nebo dalších společností ze Skupiny a vlastníků Dluhopisů v případě, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů Projektovým společností a/nebo dalším společností ze Skupiny za účelem realizace jejich investiční a provozní činnosti, vycházející ze skutečnosti, že Emitent i Projektové společnosti budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů]/ [možný střet zájmů pana Radka Jakubce, Emitenta, vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění, Emitent i Agent pro zajištění budou mít stejného člena orgánů a skutečného majitele ve smyslu ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů]/[●].] / [Jiné informace: [●].]
 23. Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky:

[Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování projektu [výstavby / rekonstrukce / provozu / [●]][multifunkčního objektu eFi Palace/ objektu Zámek Račice / bytových domů v Břeclavi / Horského střediska Lipová / [●]] /Refinancování investic Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních

podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] / [Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem nebo mateřskou společností.] / [Emitent zamýšlí výnosy použít na financování výstavby nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností.]/ [Emitent k datu Konečných podmínek nerozhodl o použití výnosů z emise Dluhopisů].

Uvedený projekt bude realizován společností [●], které Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů formou [●] / [●]

[Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu Emise dluhopisů. Celý výtěžek Emise dluhopisů bude použit k výše uvedenému účelu. / [●], a to společností [●], které Emitent tyto prostředky poskytne formou [●]. Takto získané prostředky budou představovat [100 % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu / [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu, přičemž zbylých [●] % očekávaných nákladů výše uvedeného projektu bude získáno prostřednictvím [●] / [●]]

12. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách <http://www.e-finance.eu/dluhopisy-informace/> podle potřeby nahlédnout do aktuálních stanov Emitenta, Znaleckého posudku, Zástavní smlouvy a Smlouvy o výkonu činnosti agenta pro zajištění s tím, že Zástavní smlouva a Smlouva s agentem pro zajištění budou zveřejněny nejpozději do 90 dnů od dne vydání první emise dluhopisů na základě tohoto prospektu.

PŘÍLOHA Č.1
AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024

ROZVAHA
v plném rozsahu

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

31.12.2024
ke dni
(V celých tisících Kč)

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

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

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

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

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2024
(V celých tisících Kč)

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

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

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

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

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.03.2025

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

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

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

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 01.01.2024 do 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.03.2025

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

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

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	65 098	3 328
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	107	124
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-14 802	-7 772
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-14 802	-7 772
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-14 695	-7 648
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	543 115	215 871
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	139 079	-4 256
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	404 036	220 127
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	528 420	208 223
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-59 202	-34 666
A.4.	Přijaté úroky (+)	74 004	42 438
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulá období (-)	-28	-24
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	543 194	215 971
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	-1 452
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-455 359	-194 099
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-455 359	-195 551

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

Podpisový záznam

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

1. Obecné údaje o společnosti:

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

Převažující předmět činnosti:

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

Základní kapitál:	2 000 000 Kč

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

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

Počet vydaných akcií:

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

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

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

Změny v obchodním rejstříku: v roce 2024 žádné nebyly

2. Údaje o účetní závěrce

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

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

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

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2024

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

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

Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

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

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

Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

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

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

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

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

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

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

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

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

f) Peněžní prostředky

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

g) Časové rozlišení aktiv

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

h) Vlastní kapitál

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

i) Závazky

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

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

j) Rezervy

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

k) Časové rozlišení pasiv

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

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2024 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů. V roce 2024 se společnost z důvodu zlepšení věrného obrazu rozhodla náklady související s prodejem dluhopisů vykazovat ve finančních nákladech. Z důvodu srovnatelnosti byly tyto náklady upraveny i za rok 2023.

m) Daň z příjmů splatná a odložená

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

4. Další informace

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

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

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

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

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

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

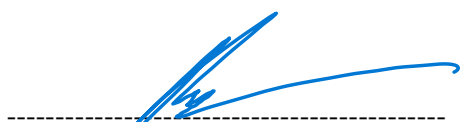
c/ Dlouhodobě splatné pohledávky za sesterskými společnostmi (vykázané na řádku 049 rozvahy) ve výši 522.778 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku těchto společností, jejichž tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme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

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 20. 3. 2025

Zpracovala: Novotná Marcela



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

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

Výrok auditora bez výhrad

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

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

Zdůraznění skutečnosti

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

Základ pro výrok auditora

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

V Brně dne 17. června 2025

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

PŘÍLOHA Č. 2

**KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI E-FINANCE, a.s. ZA ROK 2024
SESTAVENÁ PODLE ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS**



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

e-Finance, a.s.

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

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

Přehled společnosti

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

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

1. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY SPRÁVNÍ RADY

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

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

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

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

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

Získali jsme stavební povolení na výstavbu 36 bytů v Břeclavi.

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

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

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

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

Dovolte mi několik priorit na rok 2025/2026:

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

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

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

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

S úctou,

za správní radu

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

2. OBECNÉ INFORMACE

2.1. VYKAZUJÍCÍ SUBJEKT

Struktura a identifikace společnosti

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

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

IČO: 262 72 504

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je:

Správa vlastního majetku

Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor

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

Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

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

-Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

-Zprostředkování obchodu a služeb

-Ubytovací služby

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

-Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

-Pronájem a půjčování věcí movitých

-Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

-Projektování pozemkových úprav

-Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

-Testování, měření, analýzy a kontroly

-Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

-Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling

-Fotografické služby

-Překladatelská a tlumočnická činnost

-Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Základní informace

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

Struktura skupiny

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

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

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

Bratislavská 234/52,
602 00 Brno

100 % dceřiná společnost

Není k dispozici

Není k dispozici

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

3. INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A PŘEHLED ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

3.1. INFORMACE O PODNIKATELSKÝCH AKTIVITÁCH

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

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

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

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

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

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

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

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



NEMOVITOSTNÍ PROJEKTOVÉ PORTFOLIO SKUPINY



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

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

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

Více o přístavbě níže - projekt 3. etapy

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





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

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

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

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





EFI SPA Hotel **** Superior

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

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

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

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





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

Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava

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

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

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





EFI Obchodní Galerie, byty a kanceláře, Jihlava - nástavba

Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava

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

Nástavbou vznikne jedenáct bytových jednotek o velikostech:

4x 1+kk

6x 2+kk

1x 3+kk

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





Bytové domy Břeclav, Charvátská Nová Ves

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

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

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

Parkoviště: 36 běžných stání, 2 ZTP

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

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





EFI Residence Holzova 28

Holzova 3135/28, 628 00 Brno, Líšeň

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

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

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





Zámek Račice, Račice-Pístovice - hlavní budova

Račice 1, 683 05 Račice-Pístovice

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

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

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





Zámek Račice, Račice-Pístovice - Předzámčí

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

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

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





Zámek Račice, Račice-Pístovice - Podzámčí

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

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

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





EFI ApartHotel, Horní Lipová, Lipová Lázně - Jeseníky

Horní Lipová 295, 790 61 Lipová - Lázně

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

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

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





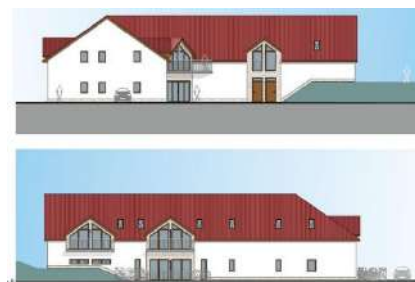
Efi ApartHotel, Lipová Lázně - Jeseníky, II. Etapa

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

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

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

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





Bytový dům v Jeseníkách

Vančurova 670/2, 790 01 Jeseník 1

Rekonstrukce bytového domu v obci Jeseník

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

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

Rekonstruované byty budou pronajímány.

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

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





EFI Mlýn, EFI Motorest a rybníky v Hodoníně u Kunštátu

679 71 Hodonín u Kunštátu

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

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

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

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





Rezidence Bílovice, Bílovice nad Svitavou

Obřanská č.pop.963 664 01 Bílovice nad Svitavou

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

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

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

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





EFI OIL & STELLPLATZ Prušánky

Prušánky

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

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

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

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



3.2. DLUHOPISY

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

Přehled dluhopisových programů (stav dle schválených prospektů)

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

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

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

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

Finanční politika splatností a refinancování

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

Tato praxe je výslovně reflektována i v prospektech Skupiny.

Odůvodnění a mezinárodní praxe

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

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

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

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

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

Dopad na řízení likvidity

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

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

Zdroje:

Emisní dokumentace Skupiny e-Finance (základní prospekty)

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

Právní a regulatorní rámec

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

Domácí statistické a finanční zdroje používané v emisních dokumentech

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

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

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

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

Splacené dluhopisy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. ZHODNOCENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

Klíčové projekty a milníky:

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

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

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

Energetika a podpora KVET

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

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

Orientační (teoretický) roční rámec podpory

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

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

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

Financování a řízení rizik

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

Peněžní toky a likvidita Skupiny

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

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

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

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

Pohled na tržní prostředí

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

Priority 2025/2026

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

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

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

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

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

Zdroje a podklady k této kapitole (vybrané)

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

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

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

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

Růst finanční rezervy a likvidity

Významným kvalitativním posunem je posílení likvidity skupiny:

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

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

Zadluženost a řízení kapitálové struktury

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

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

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

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

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

Net LTV a srovnání s trhem

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

Net LTV skupiny činí přibližně 68 %.

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

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

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

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

Shrnutí

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

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

Vysvětlení použitých ukazatelů

1. Peníze a peněžní ekvivalenty (finanční rezerva)

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

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

2. Čistý dluh (Net Debt)

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

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

3. Podíl čistého dluhu na aktivech

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nerozdělený zisk z minulých let (P&L)

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

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

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

Ostatní úplný výsledek hospodaření za období (OCI)

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

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

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

Celkový úplný výsledek hospodaření je součet:

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

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

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

Vlastní konsolidovaný kapitál (NAV)

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

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

EPRA NRV (orientačně ekonomická hodnota čistého majetku)

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

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

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

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

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

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

4. OČEKÁVANÝ VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

Strategie a směřování

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

Klíčové investiční projekty - realitní část

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

Energetika a soběstačnost portfolia.

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

Pro ilustraci řádu velikosti uvádíme teoretický roční strop hrubé podpory:

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

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

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

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

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

Kapitálová struktura a regulatorní milníky.

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

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

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

Provozní excelence a řízení rizik.

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

Shrnutí priorit 2025-2028.

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

Zdroje (vybrané)

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

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

5. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Splacené dluhopisy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

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

6. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

7. INFORMACE O NABÝVÁNÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

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

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

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

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

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

10. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU

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

11. VLASTNICKÁ STRUKTURA A VÝZNAMNÍ AKCIONÁŘI

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

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

Většinový akcionář vykonává ovládání společnosti.

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

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

12. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

12.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

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

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

Společnost zastupuje člen představenstva.

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

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

Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

Dozorčí rada

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

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

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

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

K 16. červnu 2025 zanikla Dozorčí rada.

13. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

Riziko závislosti Společnosti na podnikání společností ve skupině

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

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

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

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

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

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

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

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

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby rekreačního areálu v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto riziko více relevantní, a to zejména s ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice.

Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

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

Riziko realizace zajištění financování

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

Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině

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

Riziko konkurence

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

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

Riziko ztráty klíčových osob

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

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

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

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

Riziko související s umístěním nemovitosti

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

Riziko pohybu cen nemovitostí

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

Situace na realitním trhu nevykazuje významné propady v cenách nemovitostí. Nelze předpokládat, že by s ohledem na cenu stavebních pozemků, stavebního materiálu, cenu práce a náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí.

Riziko možných střetů zájmů členů orgánů Emitenta

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

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

13.2. POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO DLUHOPISY

Riziko nesplacení

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

Riziko inflace

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

Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

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

Úrokové riziko

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

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

Riziko likvidity

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

Riziko předčasného splacení

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

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

Neexistence aplikační praxe

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

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

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

Schopnost vlastníků dluhopisů uspokojit se ze Zajištění může být omezená

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

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

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

Práva Vlastníků dluhopisů mohou být negativně ovlivněna selháním perfekce Zajištění

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

14. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

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

Konsolidovaná účetní závěrka je přiložena na straně č. 62.

Konsolidovaná účetní závěrka byla ověřena auditorem:

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

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

16. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

Struktura vztahů

Ovládající (propojená) osoba

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

obchodní podíl na ovládané osobě činí 89 %

podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě činí 89 %

Ovládaná osoba

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou - spojené osoby

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

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

Úloha ovládané osoby, způsoby a prostředky kontroly

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

Způsob a prostředky ovládání

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

Vzájemné smlouvy v rámci spojených osob

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

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

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

Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

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

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího varování

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

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

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

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

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

Brno, 26. listopadu 2025



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

Předseda správní rady

e-Finance, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024 A ZPRÁVA AUDITORA

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

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

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Obsah

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

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

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

1. OBECNÉ INFORMACE

Podnikání společnosti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Struktura a identifikace společnosti

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

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

IČO: 262 72 504

Registrovaným předmětem podnikání společnosti je:

Správa vlastního majetku

Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor

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

Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

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

Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Zprostředkování obchodu a služeb

Ubytovací služby

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

Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Pronájem a půjčování věcí movitých

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Projektování pozemkových úprav

Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Testování, měření, analýzy a kontroly

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling

Fotografické služby

Překladatelská a tlumočnická činnost

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

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

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

Akcionáři

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

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

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

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

2. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

2.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

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

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

Společnost zastupuje člen představenstva.

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

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

Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

Dozorčí rada

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

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

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

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

K 16. červnu 2025 zanikla Dozorčí rada.

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

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

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

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

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

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

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

Základní informace

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

Struktura skupiny

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

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

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

Mateřská společnost sestavující konsolidovanou účetní závěrku

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

Informace o nezávislém auditorovi

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

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

3. ZÁSADA TRVÁNÍ PODNIKU

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

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

4. ZÁKLAD PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

4.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

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

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

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

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

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

4.2. FUNKČNÍ A MĚNA VYKAZOVÁNÍ

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

4.3. PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

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

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

Kurzové zisky a ztráty vykázané v hospodářském výsledku jsou kompenzovány.

5. ZÁKLAD ZÁSADY SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Dceřiné společnosti

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

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

Metody konsolidace

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

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

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

6. PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

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

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

6.1. VÝJIMKY Z RETROSPEKTIVNÍ APLIKACE

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

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

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

Povinné výjimky

Klasifikace a oceňování finančních nástrojů

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

Odhaduje

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

Volitelné výjimky

Kumulativní rozdíl oproti přepočtu cizí měny

Skupina nevykazuje reverzu/fond z převodu historických měn.

Určení, zda smlouva obsahuje leasing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. SESOUHLASENÍ VÝKAZŮ

Odsouhlasení konsolidovaného výsledku hospodaření:

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

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

Sesouhlasení konsolidovaného vlastního kapitálu:

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

Odsouhlasení konsolidovaných peněžních toků:

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

7. VÝZNAMNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

7.1. NEHMOTNÁ AKTIVA

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

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

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

Skupina nevykazuje žádné výdaje na výzkum a vývoj.

7.2. INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

Investiční nemovitosti - dokončené projekty

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

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

Nemovitost ve výstavbě

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

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

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

Zastavěné pozemky

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

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

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

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

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

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

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

7.3. NEMOVITOSTI, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Nemovitosti

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

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

Stroje, zařízení a příslušenství

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

Obecná ustanovení

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

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

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

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

Odpisy se zaznamenávají rovnoměrně po odhadované dobu použitelnosti aktiva takto:

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

7.4. NÁJMY

Jako nájemce

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

V rámci skupiny E-F žádné takové smlouvy neexistují.

Jako pronajímatel

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

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

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

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

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

7.5. FINANČNÍ AKTIVA S NABĚHLOU HODNOTOU

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

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

Pohledávky z obchodního styku

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

7.6. ZÁSoby

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

7.7. ZÁLOHY A OSTATNÍ OBĚŽNÁ AKTIVA

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

7.8. DERIVÁTOVÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

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

7.9. SNÍŽENÍ HODNOTY OSTATNÍCH NEFINANČNÍCH AKTIV

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

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

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

7.10. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ VKLADY A PODOBNÉ NÁSTROJE

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

7.11. STÁTNÍ GRANT

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

7.12. REZERVY

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

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

7.13. FINANČNÍ ZÁVAZKY S NABĚHLOU HODNOTOU

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

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

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

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

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

Půjčky a úvěry a dluhopisy

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

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

Obchodní a jiné závazky

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

7.14. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

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

Rezervy

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

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

Nerozdělený zisk

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

7.15. PRÁVNÍ VYROVNÁNÍ A DALŠÍ EVENTUALITY

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

7.16. KLASIFIKACE KRÁTKODOBÝCH VS. DLOUHODOBÝCH POLOŽEK

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

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

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá.

Závazek je krátkodobý, když:

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

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

7.17. VÝNOSY

Výnosy zahrnují příjmy z:

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

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

7.18. DANĚ

Splatná daň z příjmů

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

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

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

Odložená daň

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.19. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Funkční měna a měna vykazování

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

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

Transakce a zůstatky

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

8. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

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

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

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

Odhady a předpoklady související se stanovením reálné hodnoty

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

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

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

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

Skupina oceňuje reálnou hodnotou řadu položek:

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

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

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

9. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ NORMY PŘIJATÉ SPOLEČNOSTÍ

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

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

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

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

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

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

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

Úpravy přinášejí změny:

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

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

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

Úpravy IFRS 16 Nájmy: Závazek z nájmu při zpětném leasingu

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

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

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

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

Dopady změn směnných kurzů: Nedostatek směnitelnosti.

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

9.2. NOVÉ STANDARDY, INTERPRETACE A NOVELY ZATÍM NEÚČINNÉ

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

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

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

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

10. KOMENTÁŘ KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

10.1. VÝNOSY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

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

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

10.2. PROVOZNÍ NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJMEM

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

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

10.3. ZISK Z HOSTINSKÉ ČINNOSTI

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

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023

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

10.4. NÁKLADY A AKTIVACE SOUVISEJÍCÍ S DEVELOPMENTEM

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

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

10.5. ZISK Z PRODEJE ZÁSOB

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

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

10.6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

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

Ostatní výnosy

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

Ostatní náklady

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

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

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

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

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

Jedná se zejména o prodeje investičních apartmánů v Horní Lipové.

10.8. ODPISY HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

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

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

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

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

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

10.10. ÚROKOVÉ VÝNOSY A NÁKLADY

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

Finanční výnosy

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

10.11. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

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

Finanční náklady

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

10.12. DAŇ Z PŘÍJMU

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

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

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

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

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

10.13. ODLOŽENÁ DAŇ

Skupina vyčíslila odloženou daň k 31. prosinci následovně:

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

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

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

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

11. KOMENTÁŘ KE KONSOLIDOVANÉMU VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

11.1. AKTIVA

Nehmotná aktiva

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

- Software

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

Investiční nemovitosti

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

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

Investiční nemovitost ve výstavbě zahrnuje nedokončené stavební projekty v různých fázích dokončení.

Investiční nemovitosti se skládají z pozemků a průmyslových budov pronajatých různým nájemcům mimo skupinu.

Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Veškeré příjmy a výdaje vynaložené v průběhu účetního období souvisí s užívanými investicemi do nemovitostí, jelikož jsou veškeré takovéto objekty plně obsazeny a/nebo je neobsazenost minimální, zanedbatelná.

Investiční nemovitosti byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držných skupinou alespoň pololetně.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku nebyla pro účely účetního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je kategorizována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Ocenění reálnou hodnotou

Technika ocenění a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení ocenění investiční nemovitosti reálnou hodnotou, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou, jsou podrobně popsány v tabulce níže.

V tisících Kč	Technika (techniky ocenění)	Významný nepozorovatelný vstup (vstupy)	Citlivost
Bytový a ubytovací komplex eFi Palace - budova A, Brno	Tržní porovnání	Nejsou	
Pozemek pro přístavbu a nástavbu multifunkčního objektu eFi Palace, Bratislavská 56, Brno	Tržní porovnání	Nejsou	
Obchodní Galerie, Jihlava	Tržní porovnání	Nejsou	
Bytový dům Holzova, Brno-Líšeň	Tržní porovnání	Nejsou	
Pozemek - Tučapy	Tržní porovnání	Nejsou	
Rezidence Bílovice n. Sv., Brno-venkov	Tržní porovnání	Nejsou	
Aparthotel etapa Ia	Tržní porovnání	Nejsou	
Aparthotel etapa Ib	Tržní porovnání	Nejsou	
Bytové domy Břeclav, výstavba 39 bytů.	Tržní porovnání	Nejsou	
BD Jeseník	Tržní porovnání	Nejsou	

Metoda oceňování

Přístup a pořadí preferencí

Skupina oceňuje nemovitosti a související aktiva primárně v reálné hodnotě v souladu s IFRS 13 (zásada „highest and best use“ a hierarchie vstupů). Postupujeme podle následujícího pořadí preferencí dat a metod:

1. **Porovnávací přístup (tržní srovnání)**
Základním východiskem je porovnání s realizovanými či aktivně nabízenými transakcemi s obdobnými nemovitostmi na relevantních mikro-trzích (lokalita, účel, technický stav, výměra, výnosové parametry). Ceny jsou očištěny o rozdíly v kvalitě, velikosti, právním stavu, době expozice na trhu a o transakční náklady, aby odrážely reálnou hodnotu k rozvahovému dni.
2. **Příjmový přístup - výnosová metoda / DCF**
Pokud nejsou dostupná nebo dostatečně reprezentativní tržní srovnání (např. nízká četnost obchodů, specifické užití, krátká expozice na trhu) a u nových nemovitostí použijeme příjmový přístup:
 - **Diskontované peněžní toky (DCF):** modelujeme hrubé tržby z nájmu, neobsazenost, provozní náklady, CAPEX, daně z nemovitostí a další cash-flow po **explicitní prognostické období** (obvykle 10 let). **Diskontní sazba** vychází z tržně požadovaných výnosů pro daný typ aktiva a rizikového profilu. **Terminální hodnota (exit)** je stanovena kapitalizací stabilizovaného NOI pomocí výstupové kapitalizační míry (exit yield).
 - **Jednoduchá výnosová metoda (kapitalizace):** pro stabilizované a dlouhodobě pronajaté objekty lze aplikovat přímou kapitalizaci očekávaného ročního NOI kapitalizační mírou odvozenou z trhu.
3. **Nákladový přístup (pro specifické případy)**
Používá se podpůrně, zejména pro **nedokončené projekty**, unikátní či vysoce specializovaná aktiva, u nichž není trh aktivní a příjmový přístup by byl zatížen nadměrnou nejistotou.

Nedokončené projekty (projekty ve výstavbě)

U nedokončených projektů skupina **zohledňuje již realizované investice nákladovou metodou** (součet přímých stavebních nákladů, aktivovaných projektových a technických prací, kapitalizovaných úroků a dalších přímo přiřaditelných nákladů). Pokud jsou dostupné relevantní vstupy, provádíme **reziduální test** hodnoty (odhad reálné hodnoty dokončeného projektu minus zbývající náklady na dokončení a přiměřená developerská marže). Reálná hodnota je stanovena konzervativně jako nižší z nákladového a reziduálního výsledku, pokud rozdíl indikuje zvýšené riziko nebo nejistotu.

Klíčové předpoklady a vstupy

- tržní nájemné a indexace, míra neobsazenosti, incentivy nájemcům, délka nájemních smluv,
- provozní náklady a jejich inflační vývoj, nutný udržovací CAPEX a plánované rekonstrukce,
- diskontní sazba (bezriziková sazba, tržní riziková premie, specifická přírážka za likviditu a aktivum),
- kapitalizační a výstupová míra (cap rate / exit yield) odvozené z pozorování trhu,
- u rozpracovaných projektů: rozpočtové náklady na dokončení, harmonogram výstavby, povolovací rizika.

Hierarchie reálné hodnoty

V souladu s IFRS 13 klasifikujeme vstupy do úrovně 1-3. Většina oceňovaných nemovitostí spadá do **úrovně 3** (nepozorovatelné vstupy), a to i tehdy, když porovnávací přístup vychází z omezené sady transakcí, které vyžadují významné úpravy.

Kontroly, citlivosti a změny odhadů

-
- Pro významná aktiva provádíme **analýzu citlivosti** na klíčové předpoklady (diskontní sazba, cap rate, nájemné, neobsazenost, CAPEX).
 - Při nových informacích z trhu (uzavřené transakce, změna úrokových sazeb, regulatorní zásahy) **aktualizujeme** předpoklady a odhady.
 - Tam, kde je to vhodné, provádíme **křížové ověření** mezi porovnávacím a příjmovým přístupem.

Daně a transakční náklady

4. Reálná hodnota je prezentována na **bezdluhové bázi** před daní z příjmů a **bez transakčních nákladů** (pokud není uvedeno jinak), v souladu s definicí reálné hodnoty IFRS 13.
-

Datum přecenění: 31. prosince 2024

Bankovní půjčky jsou zajištěny na pozemcích a budovách ve vlastním vlastnictví skupiny, více informací naleznete v části Zástavy.

Výpůjční náklady

Skupina nekapitalizuje výpůjční náklady. Veškeré výpůjční náklady jsou účtovány přímo do nákladů v období, ve kterém vznikly.

Provozní nemovitosti a automobily a zařízení

Provozní nemovitosti

V tisících Kč	Multifunkční budova B, Brno	SPA Hotel	Zámek Račice	Pozemek pro výstavbu FVE - Tučapy	Čerpací stanice Prušánky	Hodonín u Kunštátu	Celkem
Pořizovací náklady							
K 1. lednu 2023	101 443	316 447	164 203	330	7 771	0	590 194
Dopad změn přechodu na IFRS	108 611	106 492	-6 992	679	9 467	0	218 257
K 1. lednu 2023 po dopadu přechodu na IFRS	210 054	422 939	157 211	1 009	17 238	0	808 451
Přírůstky	2 147	4 095	53 376	0	0	0	59 618
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Změna hodnoty z přecenění	34 704	5 378	163 426	16	388	0	203 912
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2023	246 905	432 412	374 013	1 025	17 626	0	1 071 981
Přírůstky	6 161	1 485	44 281	0	354	12 554	64 835
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Změna hodnoty z přecenění	-12 597	13 422	20 978	13	492	9 016	31 324
Přeúčtování	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2024	240 469	447 319	439 272	1 038	18 472	21 570	1 168 140
Zahrnující							
Pořizovací náklady	109 751	322 027	261 860	330	8 125	12 554	714 647
Ocenění 2024	130 718	125 292	177 412	708	10 347	9 016	453 493
Celkem	240 469	447 319	439 272	1 038	18 472	21 570	1 168 140
Oprávký a snížení hodnoty							
K 1. lednu 2023	-6 230	-5 771	-2 618	0	-136	0	-14 755
Celkem za rok	-2 197	-3 873	-1 549	0	-256	0	-7 875
Ztráta ze snížení hodnoty	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2023	-8 427	-9 644	-4 167	0	-392	0	-22 630
Celkem za rok	-2 483	-4 257	-2 599	0	-425	-180	-9 944

Ztráta ze snížení hodnoty	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2024	-10 910	-13 901	-6 766	0	-817	-180	-32 574
Účetní hodnota							
Stav k 1. lednu 2023	203 824	417 168	154 593	1 009	17 102	0	793 696
Stav k 31. prosinci 2023	238 478	422 768	369 846	1 025	17 234	0	1 049 351
Stav k 31. prosinci 2024	229 559	433 418	432 506	1 038	17 655	21 390	1 135 566

Pozemky, budovy a zařízení se skládají z budov a pozemků.

Část vlastněných pozemků a budov je předmětem bankovních zástav.

Budovy a pozemky byly oceněny pomocí vstupů pro oceňovací techniku použitou v souladu s IFRS 13, kterou prováděli externí nezávislí kvalifikovaní odhadci s nedávnými zkušenostmi s oceňováním investičních nemovitostí v lokalitách držených skupinou alespoň pololetně.

Reálná hodnota nemovitého majetku nebyla pro účely účetního výkaznictví významně upravena.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je kategorizována jako opakující se ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Ocenění reálnou hodnotou

Technika ocenění a významné nepozorovatelné vstupy použité při stanovení ocenění investiční nemovitosti reálnou hodnotou, jakož i vzájemný vztah mezi klíčovými nepozorovatelnými vstupy a reálnou hodnotou, jsou podrobně popsány v tabulce níže.

V tisících Kč	Technika (techniky ocenění)	Významný nepozorovatelný vstup (vstupy)	Citlivost
Bytový a ubytovací komplex eFi Palace - budova B, Brno	Tržní porovnání	Nejsou	
SPA Hotel	Výnosová metoda	Míra kapitalizace 5,12 % dle posudku ev.č. 010286/2025	
Zámek Račice zámecký areál a zvonice	Nákladový přístup	Nejsou	
Předzámčí	Tržní porovnání	Nejsou	
Podzámčí	Tržní porovnání	Nejsou	
Čerpací stanice Průšánky	Tržní porovnání	Nejsou	
Hodonín u Kunštátu	Tržní porovnání	Nejsou	
Metoda oceňování			

Přístup a pořadí preferencí

Skupina oceňuje nemovitosti a související aktiva primárně v reálné hodnotě v souladu s IFRS 13 (zásada „highest and best use“ a hierarchie vstupů). Postupujeme podle následujícího pořadí preferencí dat a metod:

1. Porovnávací přístup (tržní srovnání)

Základním východiskem je porovnání s realizovanými či aktivně nabízenými transakcemi s obdobnými nemovitostmi na relevantních mikro-trzích (lokalita, účel, technický stav, výměra, výnosové parametry). Ceny jsou očištěny o rozdíly v kvalitě, velikosti, právním stavu, době expozice na trhu a o transakční náklady, aby odrážely reálnou hodnotu k rozvahovému dni.

2. Příjmový přístup - výnosová metoda / DCF

Pokud nejsou dostupná nebo dostatečně reprezentativní tržní srovnání (např. nízká četnost obchodů, specifické užití, krátká expozice na trhu) a u nových nemovitostí použijeme příjmový přístup:

- **Diskontované peněžní toky (DCF):** modelujeme hrubé tržby z nájmu, neobsazenost, provozní náklady, CAPEX, daně z nemovitostí a další cash-flow po **explicitní prognostické období** (obvykle 10 let). **Diskontní sazba** vychází z tržně požadovaných výnosů pro daný typ aktiva a rizikového profilu. **Terminální hodnota (exit)** je stanovena kapitalizací stabilizovaného NOI pomocí výstupové kapitalizační míry (exit yield).
- **Jednoduchá výnosová metoda (kapitalizace):** pro stabilizované a dlouhodobě pronajaté objekty lze aplikovat přímou kapitalizaci očekávaného ročního NOI kapitalizační mírou odvozenou z trhu.

3. Nákladový přístup (pro specifické případy)

Používá se podpůrně, zejména pro **nedokončené projekty**, unikátní či vysoce specializovaná aktiva, u nichž není trh aktivní a příjmový přístup by byl zatížen nadměrnou nejistotou.

Nedokončené projekty (projekty ve výstavbě)

U nedokončených projektů skupina **zohledňuje již realizované investice nákladovou metodou** (součet přímých stavebních nákladů, aktivovaných projektových a technických prací, kapitalizovaných úroků a dalších přímo přiřaditelných nákladů). Pokud jsou dostupné relevantní vstupy, provádíme **reziduální test** hodnoty (odhad reálné hodnoty dokončeného projektu minus zbývající náklady na dokončení a přiměřená developerská marže). Reálná hodnota je stanovena konzervativně jako nižší z nákladového a reziduálního výsledku, pokud rozdíl indikuje zvýšené riziko nebo nejistotu.

Klíčové předpoklady a vstupy

- tržní nájemné a indexace, míra neobsazenosti, incentive nájemcům, délka nájemních smluv,
- provozní náklady a jejich inflační vývoj, nutný udržovací CAPEX a plánované rekonstrukce,
- diskontní sazba (bezriziková sazba, tržní riziková premie, specifická přirážka za likviditu a aktivum),
- kapitalizační a výstupová míra (cap rate / exit yield) odvozené z pozorování trhu,
- u rozpracovaných projektů: rozpočtové náklady na dokončení, harmonogram výstavby, povolovací rizika.

Hierarchie reálné hodnoty

V souladu s IFRS 13 klasifikujeme vstupy do úrovně 1-3. Většina oceňovaných nemovitostí spadá do **úrovně 3** (nepozorovatelné vstupy), a to i tehdy, když porovnávací přístup vychází z omezené sady transakcí, které vyžadují významné úpravy.

Kontroly, citlivosti a změny odhadů

- Pro významná aktiva provádíme **analýzu citlivosti** na klíčové předpoklady (diskontní sazba, cap rate, nájemné, neobsazenost, CAPEX).
- Při nových informacích z trhu (uzavřené transakce, změna úrokových sazeb, regulační zásahy) **aktualizujeme** předpoklady a odhady.
- Tam, kde je to vhodné, provádíme **křížové ověření** mezi porovnávacím a příjmovým přístupem.

Daně a transakční náklady

4. Reálná hodnota je prezentována na **bezdluhové bázi** před daní z příjmů a **bez transakčních nákladů** (pokud není uvedeno jinak), v souladu s definicí reálné hodnoty IFRS 13.

Datum přecenění: 31. prosince 2024

Bankovní půjčky jsou zajištěny na pozemcích a budovách ve vlastním vlastnictví skupiny, více informací naleznete v části Zástavy.

Automobily a zařízení

V tisících Kč	Automobily	Zálohy na investice	Ostatní zařízení
Pořizovací náklady			
Stav k 1. lednu 2023	9 366	12 000	66 593
Přírůstky	935	0	2 824
Úbytky	-686	-12 000	-1 639
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2023	9 615	0	67 778
Přírůstky	8 791	0	3 883
Úbytky	0	0	-1 639
Přeúčtování	0	0	0
Stav k 31. prosinci 2024	18 406	0	70 022
Oprávký			
Stav k 1. lednu 2023	3 464	0	30 635
Výše odpisů za období	480	0	5 836
Úbytky	-248	0	-1 639
Stav k 31. prosinci 2023	3 696	0	34 832
Výše odpisů za období	946	0	6 500
Úbytky	0		-1 639
Stav k 31. prosinci 2024	4 642	0	39 693
Účetní hodnota			
Stav k 1. lednu 2023	5 902	12 000	35 958
Stav k 31. prosinci 2023	5 919	0	32 946
Stav k 31. prosinci 2024	13 764	0	30 329

V průběhu roku 2023 a 2024 došlo k běžným investicím do automobilů a ostatního zařízení, což se promítlo do růstu jejich pořizovacích hodnot. Položka „Zálohy na investice“ byla v roce 2023 plně vypořádána a převedena do příslušných kategorií dlouhodobého majetku. Úbytky představují zejména vyřazené nebo prodané položky majetku. Odpisy odpovídají standardnímu rovnoměrnému odpisování dle účetních pravidel Skupiny.

Účetní hodnota automobilů výrazně vzrostla zejména v roce 2024 v důsledku nákupu nových vozidel. U ostatního zařízení se účetní hodnota mírně snížila vlivem odpisů a vyřazení vybraných položek. Celkový vývoj majetku je konzistentní s investiční aktivitou Skupiny a s průběžnou obnovou technického vybavení.

Investice do finančních aktiv

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Dlouhodobé pohledávky	0	0	17 177
Finanční aktiva oceněná FVTPL	130	130	130
Celkem	130	130	17 307

Společnost drží akcie Trinity Bank, a.s., jejichž vznik souvisí s historickým členstvím ve spořitelním družstvu Moravský peněžní ústav. V roce 2014 Skupina čerpala úvěr na projekt EFI Palace, Bratislavská 52, u tehdejšího Moravského peněžního ústavu, a z tohoto titulu bylo podmínkou uzavření úvěrového vztahu členství ve družstvu.

V návaznosti na transformaci záložny na banku v roce 2019 se členský podíl Skupiny přeměnil na akcie Trinity Bank, a.s. Na základě uplatnění předkupního práva Skupina následně navýšila svůj podíl až na současných 100 kusů akcií.

Zásoby

Zásoby se skládají z nemovitostí a ostatních zásob.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Omice, stavební parcela pro výstavbu tří rodinných domů	8 383	7 278	7 100
Zásoby - ostatní	8 938	12 116	32 579
Celkem	17 321	19 394	39 679

Zásoby - Omice představují stavební parcelu určenou pro budoucí výstavbu tří rodinných domů. Pozemek je veden jako zásoba v souladu s IAS 2, protože je držen primárně za účelem realizace developerské výstavby a následného prodeje finálních jednotek. Položka zahrnuje pořizovací cenu pozemku a související náklady na přípravu projektu, zejména inženýrskou činnost, projektovou dokumentaci, poplatky a administrativní úkony spojené s územním a stavebním řízením. Tento projekt je v přípravné fázi a zatím nebyly zahájeny stavební práce.

Reálná hodnota a hierarchie reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků

Níže uvedená tabulka poskytuje srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků v konsolidované výkazu o finanční pozici Skupiny a jejich ocenění podle IFRS 9. Zkratky používané v souladu s IFRS 9 jsou: AC Finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou FVTPL Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

31. prosince 2024				
V tisících Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky			AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva			AC	Úroveň 3
Peněžní ekvivalenty			AC	Úroveň 3
Celkem				
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky			AC	Úroveň 3
Úvěry a zápůjčky			AC	Úroveň 3
Dluhopisy			AC	Úroveň 3
Celkem				

31. prosince 2023				
V tisících Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky			AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva			AC	Úroveň 3
Peněžní ekvivalenty			AC	Úroveň 3
Celkem				
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky			AC	Úroveň 3
Půjčky a výpůjčky			AC	Úroveň 3
Dluhopisy			AC	Úroveň 3
Celkem				
1. ledna 2023				
V tisících Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Kategorie	Hierarchie FV
Finanční aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky			AC	Úroveň 3
Zálohy a ostatní finanční aktiva			AC	Úroveň 3
Peněžní ekvivalenty			AC	Úroveň 3
Celkem				
Finanční závazky				
Obchodní a jiné závazky			AC	Úroveň 3
Půjčky a výpůjčky			AC	Úroveň 3
Dluhopisy			AC	Úroveň 3
Celkem				

Pro odhad reálných hodnot byly použity následující metody a předpoklady:

- Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a obchodní a jiné pohledávky mají především krátkou dobu splatnosti; jejich účetní hodnoty k datu vykazání se tedy blíží reálným hodnotám;
- Ostatní dlouhodobé pohledávky jsou Skupinou hodnoceny na základě parametrů, jako jsou úrokové sazby, individuální bonita protistrany a rizikové charakteristiky financovaného projektu. K 31. prosinci 2023 se předpokládá, že účetní hodnoty těchto pohledávek se významně neliší od jejich vypočtených reálných hodnot.
- Obchodní a jiné závazky mají také obecně krátkou dobu do splatnosti, a proto se jejich účetní hodnoty také blíží jejich reálným hodnotám.

Skupina používá pro stanovení a zveřejnění reálné hodnoty finančních nástrojů pomocí techniky ocenění následující hierarchii:

Úroveň 1: kótované (neupravené) ceny na aktivních trzích pro identická aktiva nebo pasiva.

Úroveň 2: jiné techniky, u nichž jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné všechny vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu.

Úroveň 3: techniky, které používají vstupy, které mají významný vliv na zaznamenanou reálnou hodnotu a které nejsou založeny na pozorovatelných tržních údajích.

Během vykazovaného období končícího 31. prosince 2023 nedošlo k žádným převodům mezi oceněním reálnou hodnotou úrovně 1 a 2 ani k žádným převodům do a z ocenění reálnou hodnotou úrovně 3.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Pohledávky z obchodního vztahů	5 557	11 047	10 250
Snížené o: Opravné položky, očekávané úvěrové ztráty	0	0	0
Pohledávky z obchodního vztahů - netto	5 557	11 047	10 250

Skupina oceňuje finanční aktiva zůstatkovou hodnotou podle data splatnosti a podle protistrany. U všech vzniklých zůstatků Skupina posuzuje pravděpodobnost selhání na základě interní ratingové stupnice. Skupina využila 3stupňový model a k 31. prosinci 2024 nezaznamenala opravnou položku (taktéž nebyla rozpoznána opravná položka k 31. prosinci 2023 ani k 1. 1. 2023).

V tisících Kč	2024	2023
Očekávané úvěrové ztráty k 1. lednu	0	0
Odúčtování v důsledku využití	0	0
Rozpuštění bez užití	0	0
Tvorba	0	0
Celkové očekávané úvěrové ztráty k 31. prosinci	0	0

Matice položek dle splatnosti je následující:

V tisících Kč	Před splatností	Méně než 30 dní po splatnosti	Méně než 90 dní po splatnosti	Méně než 360 dní po splatnosti	Více než 360 dní po splatnosti
31 prosinec 2024					
Hrubá účetní hodnota - pohledávky z OV	4 379	377	26	230	545
Míra očekávané úvěrové ztráty	0	0	0	0	0
Mínus opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota	4 379	377	26	230	545
31 prosinec 2023					
Hrubá účetní hodnota - pohledávky z OV	9 774	319	115	311	528
Míra očekávané úvěrové ztráty	0	0	0	0	0
Mínus opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota	9 774	319	115	311	528
1 leden 2023					
Hrubá účetní hodnota - pohledávky z OV	8 631	657	114	268	580
Míra očekávané úvěrové ztráty	0	0	0	0	0
Mínus opravná položka	0	0	0	0	0
Čistá účetní hodnota	8 631	657	114	268	580

Zálohy a ostatní oběžná aktiva

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Zálohy	6 820	6 838	5 190
Daňové pohledávky	0	445	1 165
Ostatní pohledávky	24 578	36 513	29 571
Časově rozlišené výnosy a náklady	6 593	4 498	6 254
Zálohy celkem a ostatní oběžná aktiva	38 351	48 294	42 180

Předplacené výdaje se skládají především ze zaplacených záloh na služby, pojištění, nákladů na odložené financování a poplatků za pronájem. Časově rozlišené výnosy zahrnují časově rozlišené částky z odsouhlasení poplatků za služby na konci roku. Odhadované výnosy zahrnují výnosy, které skupina nefakturovala do konce období a očekávala, že je obdrží v následujícím období.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu o peněžních tocích zahrnují celkové peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty uvedené v tabulce níže.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Peníze v bance k dispozici na vyžádání	162 798	73 795	54 256
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	162 798	73 795	54 256

11.2. ZÁVAZKY

DLUHOPISY EMITOVANÉ DLUHOPISY

Skupina emitovala dluhopisy s pevným úročením, dluhopisy s úročením vázaném na výši inflace a bezúročné diskontované dluhopisy. Veškeré dluhopisy jsou denominované v Kč. Jednotlivé emise dluhopisů jsou pod stejným názvem uvedené a dostupné na webových stránkách Skupiny: [Soubory pro investory ke stažení | e-Finance, a.s.](#)

V průběhu roku 2024 společnost e-Finance, a.s. nevydala žádné dluhopisy. V rámci Skupiny byly společností e-Finance CZ, a.s. vydány dluhopisy v rámci tří dluhopisových programů:

- a) V rámci dluhopisového programu z roku 2020 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 25.8.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 3.9.2024, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	6 000 000	100 000	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ 46	CZ0003556110	3 000 000	0	6 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	35 000 000	34 250 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	15 000 000	13 650 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	25 000 000	24 700 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	40 000 000	39 900 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
e-Finance CZ 51	CZ0003559882	25 000 000	15 000 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.7.2025
e-Finance CZ 52	CZ0003559908	40 000 000	31 700 000	8,5 % p.a.	1.5.2024	1.8.2025
e-Finance CZ 56	CZ0003562647	15 000 000	15 000 000	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ 57	CZ0003563660	45 000 000	44 750 000	8,5 % p.a.	1.9.2024	1.12.2025
Součet		249 000 000	219 050 000			

- b) V rámci dluhopisového programu z roku 2022 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 22.3.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 15.2.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2024, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost

e-Finance CZ SE 37	CZ0003556151	16 000 000	15 300 000	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ SE 38	CZ0003556136	12 000 000	8 450 000	8 %, 7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	14 000 000	11 950 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027
e-Finance CZ SE 40	CZ0003557878	16 000 000	4 500 000	8 %, 7 % p.a.	1.3.2024	1.3.2026
e-Finance CZ SE 41	CZ0003557886	16 000 000	6 400 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2027
e-Finance CZ SE 42	CZ0003558835	18 000 000	6 500 000	8 %, 7 % p.a.	1.4.2024	1.4.2026
e-Finance CZ SE 43	CZ0003558843	18 000 000	2 900 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.4.2024	1.5.2027
e-Finance CZ SE 44	CZ0003559932	14 000 000	2 700 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2024	1.5.2026
e-Finance CZ SE 45	CZ0003559965	14 000 000	3 500 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.5.2024	1.6.2027
e-Finance CZ SE 46	CZ0003560831	14 000 000	3 300 000	8 %, 7 % p.a.	1.6.2024	1.6.2026
e-Finance CZ SE 47	CZ0003560849	14 000 000	4 350 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.6.2024	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinfl ační 20	CZ0003556144	4 000 000	50 000	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 21	CZ0003557894	4 000 000	0	pohyblivá	1.3.2024	1.3.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 22	CZ0003558876	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.4.2024	1.4.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 23	CZ0003559973	2 000 000	0	pohyblivá	1.5.2024	1.5.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 24	CZ0003560856	2 000 000	0	pohyblivá	1.6.2024	1.6.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 25	CZ0003561888	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.7.2024	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 26	CZ0003562654	2 000 000	50 000	pohyblivá	1.8.2024	1.8.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 27	CZ0003563611	2 000 000	0	pohyblivá	1.9.2024	1.9.2028

e-Finance CZ Protiinfl ační 28	CZ0003564601	2 000 000	50 000	pohyblivá	1.10.2024	1.10.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 29	CZ0003565343	2 000 000	0	pohyblivá	1.11.2024	1.11.2028
e-Finance CZ Protiinfl ační 30	CZ0003566192	2 000 000	0	pohyblivá	1.12.2024	1.12.2028
Součet		192 000 000	70 200 000			

c) V rámci dluhopisového programu z roku 2024 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 28.2.2024, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 21.3.2024 vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 1	CZ0003561912	15 000 000	6 050 000	8 %, 7 % p.a.	1.7.2024	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 2	CZ0003561920	15 000 000	1 050 000	7 % p.a.	1.7.2024	1.8.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 3	CZ0003562423	10 000 000	9 800 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 4	CZ0003562662	7 500 000	7 250 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.10.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 5	CZ0003562670	7 500 000	7 050 000	8,5 % p.a.	1.7.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 6	CZ0003562688	30 000 000	26 750 000	8,5 % p.a.	1.8.2024	1.11.2025
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 7	CZ0003562696	15 000 000	2 750 000	8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.8.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 8	CZ0003562753	15 000 000	14 300 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.8.2024	1.9.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 9	CZ0003563686	15 000 000	950 000	8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.9.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 10	CZ0003563678	15 000 000	5 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.9.2024	1.10.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 11	CZ0003564650	40 000 000	36 700 000	8 % p.a.	1.10.2024	1.2.2026

e-Finance CZ Zajištěn é EFI 12	CZ0003564619	15 000 000	5 600 000	8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.10.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 13	CZ0003564643	25 000 000	17 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.10.2024	1.11.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 14	CZ0003565376	35 000 000	34 250 000	8 % p.a.	1.11.2024	1.3.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 15	CZ0003565384	10 000 000	4 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.11.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 16	CZ0003565418	20 000 000	11 750 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.11.2024	1.12.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 17	CZ0003566200	40 000 000	38 600 000	8 % p.a.	1.12.2024	1.4.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 18	CZ0003566218	15 000 000	11 100 000	8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.12.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 19	CZ0003566226	25 000 000	24 650 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.12.2024	1.2.2028
Součet		370 000 000	267 050 000			

Dluhopisy vydané společností e-Finance CZ, a.s.:

- a) V rámci dluhopisového programu z roku 2020 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 6.8.2022, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 10.8.2023, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 7.8.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 25.8.2023, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	12 000 000	5 300 000	7,00 %	01.02.2023	01.04.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12 000 000	3 450 000	7,00 %	01.03.2023	01.06.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12 000 000	50 000	7,00 %	01.04.2023	01.07.2025
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7 000 000	7 000 000	9,00 %	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12 000 000	12 000 000	9,00 %	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	12 000 000	11 950 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.04.2023	01.04.2024

e-Finance CZ 33	CZ0003549297	12 000 000	11 000 000	9,00 %	01.05.2023	01.05.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	6 000 000	5 800 000	9,00 %	01.05.2023	01.05.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	12 000 000	11 800 000	9,00 %	01.06.2023	01.06.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	12 000 000	11 900 000	9,00 %	01.06.2023	01.06.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	12 000 000	11 950 000	9,00 %	01.07.2023	01.07.2024
e-Finance CZ 38	CZ0003551079	12 000 000	11 850 000	9,00 %	01.07.2023	01.07.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	12 000 000	11 900 000	9,00 %	01.08.2023	01.08.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	6 000 000	5 900 000	9,00 %	01.08.2023	01.08.2024
e-Finance CZ 41	CZ0003552283	9 000 000	8 850 000	9,00 %	01.09.2023	01.09.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	2 000 000	-	5,50 %	01.10.2023	01.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	2 000 000	-	5,50 %	01.11.2023	01.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	2 000 000	250 000	5,50 %	01.12.2023	01.12.2024
Součet		178 000 000	154 550 000			

b) V rámci dluhopisového programu z roku 2022 byly na základě prospektu dluhopisů ze dne 24.2.2022, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2022, a na základě prospektu dluhopisů ze dne 22.3.2023, který byl pravomocně schválen Českou národní bankou dne 2.3.2023, vydány tyto emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 14	CZ0003545709	12 000 000	11 600 000	8 % p.a.	1.1.2023	1.2.2026
e-Finance CZ SE 15	CZ0003546343	12 000 000	3 450 000	8 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance CZ SE 16	CZ0003547101	12 000 000	10 100 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.2.2023	1.3.2026
e-Finance CZ SE 17	CZ0003547119	12 000 000	10 050 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.3.2023	1.4.2026
e-Finance CZ SE 18	CZ0003548224	12 000 000	5 100 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.4.2023	1.5.2026
e-Finance CZ SE 19	CZ0003548976	12 000 000	3 800 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.5.2023	1.6.2026

e-Finance CZ SE 20	CZ0003549305	12 000 000	6 150 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.6.2023	1.7.2026
e-Finance CZ SE 21	CZ0003550683	12 000 000	7 500 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.7.2023	1.8.2026
e-Finance CZ SE 22	CZ0003551590	12 000 000	4 850 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.8.2023	1.9.2026
e-Finance CZ SE 23	CZ0003551749	12 000 000	1 150 000	8 %, 6 % p.a.	1.8.2023	1.8.2025
e-Finance CZ SE 24	CZ0003552291	12 000 000	2 350 000	8 %, 6 % p.a.	1.9.2023	1.9.2025
e-Finance CZ SE 25	CZ0003552309	12 000 000	9 150 000	10 %, 8 %, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	12 000 000	11 900 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	16 000 000	11 650 000	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 28	CZ0003553208	4 000 000	3 250 000	8 %, 7 % p.a.	1.10.2023	1.10.2025
e-Finance CZ SE 29	CZ0003553224	4 000 000	3 950 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	16 000 000	8 500 000	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 31	CZ0003554172	4 000 000	2 750 000	8 %, 7 % p.a.	1.11.2023	1.11.2025
e-Finance CZ SE 32	CZ0003554180	6 000 000	5 450 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 33	CZ0003554727	8 000 000	6 050 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	14 000 000	13 900 000	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
e-Finance CZ SE 35	CZ0003554784	10 000 000	6 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.12.2023	1.12.2025
e-Finance CZ SE 36	CZ0003554792	12 000 000	5 350 000	9 %, 8 %, 5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 9	CZ0003546350	12 000 000	3 100 000	pohyblivá	1.2.2023	1.2.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 10	CZ0003547127	12 000 000	1 400 000	pohyblivá	1.3.2023	1.3.2027

e-Finance CZ Protiinf lační 11	CZ0003548232	12 000 000	2 200 000	pohyblivá	1.4.2023	1.4.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 12	CZ0003548984	12 000 000	1 600 000	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 13	CZ0003549313	12 000 000	1 350 000	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 14	CZ0003550642	12 000 000	450 000	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 15	CZ0003551566	12 000 000	550 000	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 16	CZ0003552317	12 000 000	900 000	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 17	CZ0003553216	4 000 000	100 000	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 18	CZ0003554198	4 000 000	150 000	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinf lační 19	CZ0003554800	4 000 000	100 000	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
Součet		274 000 000	164 650 000			

Výše nákladů spojených s emisí dluhopisů nebyla vzhledem k četnosti jednotlivých emisí přímo zahrnuta do výpočtu naběhlé hodnoty dluhopisů metodou efektivní úrokové míry. Důvodem je jejich nemateriální výše ve vztahu k celkové velikosti Skupiny E-F a objemu jednotlivých emisí. Tyto náklady jsou rozpoznány jako náklady příštích období a jsou v průběhu splatnosti dluhopisu rozpouštěny do nákladů daného období.

SPLACENÉ DLUHOPISY

2024

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2014 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance IV	nepřidělen	33 020 000	6 % p.a.	1.12.2014	1.12.2024
Součet		33 020 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2019 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 45	nepřidělen	5 130 000	4,5 % p.a.	1.7.2020	1.2.2024
e-Finance Property 47	nepřidělen	3 840 000	4,5 % p.a.	1.8.2020	1.3.2024
Součet		8 970 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2020 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property SE 1	CZ0003526964	1 590 000	4,5 % p.a.	1.9.2020	1.4.2024
e-Finance Property SE 3	CZ0003527335	3 720 000	4,5 % p.a.	1.10.2020	1.5.2024
e-Finance Property SE 5	CZ0003527756	3 540 000	4,5 % p.a.	1.11.2020	1.6.2024
e-Finance Property SE 7	CZ0003527772	7 650 000	4,5 % p.a.	1.12.2020	1.7.2024
e-Finance Property SE 9	CZ0003528515	11 040 000	4,5 % p.a.	1.2.2021	1.8.2024
e-Finance Property SE 11	CZ0003529406	10 710 000	4,5 % p.a.	1.3.2021	1.9.2024
e-Finance Property SE 12	CZ0003530248	7 110 000	4,5 % p.a.	1.4.2021	1.10.2024
e-Finance Property SE 14	CZ0003530867	6 240 000	4,5 % p.a.	1.5.2021	1.11.2024
e-Finance Property SE 15	CZ0003531469	7 800 000	4,5 % p.a.	1.6.2021	1.12.2024
e-Finance Property SE 32	CZ0003537763	10 020 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.6.2024
e-Finance Property SE 33	CZ0003537771	10 410 000	6 % p.a.	1.4.2022	1.7.2024
e-Finance Property SE 34	CZ0003537979	11 490 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.8.2024

e-Finance Property SE 35	CZ0003538233	11 280 000	6 % p.a.	1.4.2022	1.9.2024
e-Finance Property SE 36	CZ0003538852	4 800 000	6 % p.a.	1.5.2022	1.10.2024
Součet		149 390 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 15	CZ0003535908	1 950 000	4,1 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 16	CZ0003536906	0	4,1 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 17	CZ0003537292	4 300 000	6 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 18	CZ0003537300	11 350 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	11 400 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	11 450 000	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	10 650 000	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ 22	CZ0003543225	4 200 000	7 % p.a.	1.10.2022	1.11.2024
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7 000 000	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12 000 000	9 % p.a.	1.3.2023	1.3.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	11 950 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	11 800 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	11 800 000	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 33	CZ0003549297	11 000 000	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	5 800 000	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	11 800 000	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	11 900 000	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	11 950 000	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 38	CZ0003551079	11 850 000	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	11 900 000	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	5 900 000	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024

e-Finance CZ 41	CZ0003552283	8 850 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	0	5,5 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	0	5,5 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	250 000	5,5 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
Součet		201 050 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2022 byly v roce 2024 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance CZ SE 1	CZ0003539520	10 950 000	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance CZ SE 2	CZ0003539710	11 650 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024
e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	11 900 000	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	11 650 000	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	8 500 000	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	13 900 000	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
Součet		68 550 000			

2023

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2018 byly v roce 2023 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 29	nebylo přiděleno	10 980 000	4,5 % p.a.	01.09.2019	01.02.2023
e-Finance Property 30	nebylo přiděleno	9 330 000	4,5 % p.a.	01.10.2019	01.03.2023
Součet		20 310 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2019 byly v roce 2023 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance Property 32	nebylo přiděleno	10 500 000	4,5 % p.a.	01.11.2019	01.04.2023

e-Finance Property 34	nebylo přiděleno	11 580 000	4,5 % p.a.	01.12.2019	01.05.2023
e-Finance Property 36	nebylo přiděleno	11 790 000	4,5 % p.a.	01.02.2020	01.06.2023
e-Finance Property 37	nebylo přiděleno	11 310 000	4,5 % p.a.	01.02.2020	01.07.2023
e-Finance Property 38	nebylo přiděleno	11 820 000	4,5 % p.a.	01.03.2020	01.08.2023
e-Finance Property 40	nebylo přiděleno	11 100 000	4,5 % p.a.	01.04.2020	01.09.2023
e-Finance Property 41	nebylo přiděleno	6 000 000	4,5 % p.a.	01.04.2020	01.10.2023
e-Finance Property 42	nebylo přiděleno	2 370 000	4,5 % p.a.	01.05.2020	01.11.2023
e-Finance Property 44	nebylo přiděleno	5 910 000	4,5 % p.a.	01.06.2020	01.12.2023
Součet		82 380 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v roce 2023 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance CZ 4	CZ0003528556	6 650 000	4,1 % p.a.	01.02.2021	01.02.2023
e-Finance CZ 5	CZ0003529398	6 200 000	4,1 % p.a.	01.03.2021	01.03.2023
e-Finance CZ 6	CZ0003530230	6 750 000	4,1 % p.a.	01.04.2021	01.04.2023
e-Finance CZ 7	CZ0003530859	6 450 000	4,1 % p.a.	01.05.2021	01.05.2023
e-Finance CZ 8	CZ0003531444	6 800 000	4,1 % p.a.	01.06.2021	01.06.2023
e-Finance CZ 9	CZ0003532020	6 450 000	4,1 % p.a.	01.07.2021	01.07.2023
e-Finance CZ 10	CZ0003532616	6 700 000	4,1 % p.a.	01.08.2021	01.08.2023
e-Finance CZ 11	CZ0003533655	6 350 000	4,1 % p.a.	01.09.2021	01.09.2023
e-Finance CZ 12	CZ0003533697	6 200 000	4,1 % p.a.	01.10.2021	01.10.2023
e-Finance CZ 13	CZ0003534554	5 600 000	4,1 % p.a.	01.11.2021	01.11.2023
e-Finance CZ 14	CZ0003534547	3 200 000	4,1 % p.a.	01.12.2021	01.12.2023
Součet		67 350 000			

PŮJČKY A ÚVĚRY

Financování je skupině poskytováno prostřednictvím kombinace půjček poskytnutých bankami, investory do dluhopisů a úvěrů poskytnutých spřízněnými a nespřízněnými stranami. Účetní hodnota úvěrů a půjček je následující:

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Oběžné			
Bankovní úvěry	6 452	10 933	11 695
Půjčky od spřízněných osob	0	0	0
Celkem krátkodobé	6 452	10 933	11 695
Dlouhodobé			
Bankovní úvěry	331 235	330 194	338 329
Půjčky spřízněným stranám	0	0	0
Ostatní zápůjčky a závazky	8 000	8 000	8 000
Celkem dlouhodobé	339 235	338 194	346 329
Půjčky a úvěry celkem	345 687	349 127	358 024

Úrokový profil úvěrů a výpůjček Skupiny je následující:

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Pohyblivá sazba	78 440	76 215	79 602
Pevná sazba	267 247	272 912	278 422
Celkem	345 687	349 127	358 024

Všechny úvěry Skupiny jsou denominovány v Kč k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

FINANČNÍ ZÁVAZKY - OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Obchodní závazky	7 723	13 170	9 055
Zálohy	4 866	5 705	1 966
Ostatní závazky	3 149	928	883
Časové rozlišení	2 708	1 767	3 536
Závazky z titulu úroků	43 463	33 249	15 537
Celková krátkodobá část závazků z obchodních vztahů	61 909	54 819	30 979
Zálohy - kauce	518	353	170
Celková dlouhodobá část závazků z obchodních vztahů	518	353	170
Celkové obchodní a ostatní závazky	62 427	55 172	31 149

SPLATNÉ DANĚ

K datu 31.12.2024 byl zůstatek splatných daní ve výši 3 599 tis. Kč.

K datu 31.12.2023 byl zůstatek splatných daní ve výši 0 tis. Kč.

K datu 01.01.2023 byl zůstatek splatných daní ve výši 0 tis. Kč.

LEASINGY

Povaha leasingové činnosti (v postavení pronajímatele)

Skupina pronajímá řadu nemovitostí. U většiny nemovitostí je obvyklé, že leasingové smlouvy stanoví, že platby se mají každý rok zvyšovat o inflaci. U některých leasingů nemovitostí je pravidelné nájemné fixní po dobu trvání leasingu.

Výnosy z pronájmu z operativního leasingu jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání příslušného leasingu.

Historická zkušenost s inkasem pohledávek z leasingu podpořená mírou selhání potvrzuje, že kreditní riziko je nízké.

Více informací týkajících se hodnoty pronajatých nemovitostí a souvisejících výnosů je uvedeno v poznámce č. 11.1.2 a 10.1

REZERVY

Na základě celkového hodnocení nebyly k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 ve skupině vytvořeny žádné rezervy.

12. VLASTNÍ KAPITÁL

Na úvod je uvedena souhrnná tabulka vlastního kapitálu Skupiny, která zahrnuje všechny jeho složky. Následně jsou detailně popsány jednotlivé položky tvořící vlastní kapitál, a to základní kapitál, ostatní kapitálové fondy, fondy z přecenění, nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let, jiný výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období.

Souhrnná tabulka vlastního kapitálu skupiny

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2023
Vlastní kapitál celkem	484 889	456 450	334 309

Struktura základního kapitálu

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Kmenové akcie (ks)	187 300	187 300	187 300
Kmenové akcie (nominální hodnota)	20 730	20 730	20 730
Celkem	20 730	20 730	20 730

Kmenové akcie společnosti e-Finance, a.s. mají k 31. prosinci 2024 nominální hodnotu 20 730 tis. Kč (k 31. prosinci 2023 hodnotu 20 730 tis. Kč a od 1. ledna 2023 hodnotu 20 730 tis. Kč).

Každá akcie společnosti je ve všech ohledech rovnocenná všem ostatním akciím. Stejná práva jsou začleněna do všech akcií Společnosti, včetně práva účastnit se valné hromady, požadovat a přijímat vysvětlení k záležitostem týkajícím se Společnosti, které jsou součástí programu valné hromady, předkládat návrhy a protinávryhy a obdržet dividendu a podíl na likvidačním zůstatku.

Všechny vydané akcie jsou plně splaceny.

Struktura ostatních kapitálových fondů

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Stav k 1. lednu	6 932	6 932
Změna kapitálového fondu	0	0
Celkem	6 932	6 932

Struktura fondu z přecenění

Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku. Položky ostatního úplného výsledku zahrnuté do fondu z přecenění majetku nebudou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku.

V tisících Kč	Fond z přecenění majetku
Stav k 1. lednu 2023	0
Zvýšení z přecenění pozemků a budov - přechod na IFRS	177 155
Zvýšení z přecenění pozemků a budov	196 920
Odúčtování odloženého daňového závazku z přecenění pozemků a budov	-39 187
Stav k 1. lednu 2024	344 888

Zvýšení z přecenění pozemků a budov	31 323
Odložený daňový závazek z přecenění pozemků a budov	-14 053
Zaokrouhlení	-1
Stav k 31. prosinci 2024	352 157

Kumulované výsledky hospodaření

Položky nerozděleného zisku či neuhrazené ztráty představují kumulované výsledky hospodaření minulých let po rozhodnutí valné hromady. Jiný výsledek hospodaření minulých let zahrnuje položky ostatního úplného výsledku, které jsou účtovány přímo do vlastního kapitálu. Výsledek hospodaření běžného účetního období bude po schválení účetní závěrky převeden do nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty v návaznosti na rozhodnutí o rozdělení zisku.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let	74 511	129 492
Jiný výsledek hospodaření minulých let	109	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	30 450	-35 592
Celkem	105 070	93 900

13. ZVEŘEJNĚNÍ SPŘÍZNĚNÝCH STRAN

Skupina provádí transakce se spřízněnými stranami za obvyklých tržních podmínek.

Skupina uplatňuje převodní ceny pro své obchodní aktivity v souladu s úrovní trhu a v souladu s národními a mezinárodními daňovými požadavky. Transakce se spřízněnými stranami prováděné Skupinou jsou z hlediska svého účelu a podmínek součástí běžné obchodní činnosti Skupiny.

Skupina mezi sebou nerealizuje obchody se zbožím ani výrobky; hlavními vnitroskupinovými transakcemi jsou služby a vzájemná finanční podpora. Služby jsou ve skupině zajišťovány dvěma způsoby: (i) jako interně poskytované „intercompany“ služby vytvořené vlastními kapacitami, zejména v oblasti právní a účetní agendy, IT správy, marketingu, HR, facility managementu, technického dozoru staveb a inženýringu, a (ii) jako služby nakoupené od externích dodavatelů, které jsou následně bez marže nebo s přiměřenou marží přefakturovány jednotlivým společnostem podle zásady tržního odstupu. Struktura a druhy těchto plnění odpovídají popisu uvedenému v přílohách skupinové směrnice transferových cen, zahrnujících právní služby, účetnictví, personální služby, správu softwaru, IT infrastrukturu, inženýrskou činnost, marketing, pas-through náklady a další odborné servisní činnosti.

Vedle toho dochází ve skupině k poskytování zápůjček, které slouží k flexibilnímu financování provozních a investičních potřeb jednotlivých společností. Tyto zápůjčky jsou sjednávány jako zápůjčky na dobu neurčitou se splatností 1 rok ode dne, kdy věřitel požádá o jejich vrácení. Tím je zajištěna rovnováha mezi disponibilní likviditou skupiny a možností pružně reagovat na potřeby jednotlivých projektů, přičemž úrokové podmínky odpovídají obvyklým tržním parametrům.

Celkově lze konstatovat, že vnitroskupinové transakce se týkají převážně sdílených administrativních, odborných a podpůrných činností, které zajišťují jednotnou správu a efektivní provoz projektů napříč skupinou. Tyto transakce nemají charakter obchodování se zbožím či výrobní činnosti, ale představují běžnou vnitroskupinovou infrastrukturu odpovídající rozsahu, specializaci a integrovanému modelu řízení skupiny e-Finance. Pro účely prezentace těchto informací se za spřízněné osoby považují:

- Akcionáři: osoby, které vlastní podíly v mateřské společnosti
- Dceřiné společnosti: společnosti, které jsou plně ovládány a vlastněny skupinou
- Další spřízněné strany: další osoby, společnosti a subjekty spřízněné se skupinou, např. partneři ve společných podnicích nebo společnosti ovládané (nebo společně ovládané) klíčovými vedoucími pracovníky.

Dalšími spřízněnými stranami jsou zejména: EFI Pivovar, s.r.o., IČ: 091 66 343; e-Finance Makléři, s.r.o., IČ: 255 54 671; EFI Energy, s.r.o., IČ: 050 56 021; eFiJob.cz, s.r.o., IČ: 059 08 744.

13.1. SOUHRN CELKOVÝCH ZŮSTATKŮ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI SKUPINY

V tisících Kč		Zisk (+) nebo ztrátu (-)		Pohledávky (+) / Závazky (-) vůči spřízněným stranám		
Protistrana	Výnosy/Náklady za rok 2024	Výnosy/Náklady za rok 2023	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023	
Společníci a akcionáři	0	0	0	0	0	0
Operační	0	0	0	0	0	0
Financování	0	0	0	0	0	0
Další spřízněné osoby	0	0	0	16 723	17 177	
Operační	0	0	0	16 723	17 177	
Financování	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	16 723*	17 177*	

*Zůstatek ve výši 17 177 tis. Kč k 1. lednu 2023 a 16 723 tis. Kč k 31. prosinci 2023 představuje zbývajících kupní cenu za převod obchodního podílu ve společnosti EFI Sport Centrum, s.r.o. mezi e-Finance, a.s. a e-Finance Makléři, s.r.o. Tento závazek byl v průběhu roku vypořádán převodem obchodního podílu zpět na původního vlastníka za stejnou cenu, za jakou byl podíl původně nabyt.

13.2. ZŮSTATKY PŘIJATÝCH OD SPŘÍZNĚNÝCH OSOB

V tisících Kč		Nesplacená část spřízněným osobám včetně naběhlých úroků			
Protistrana	Úrokový náklad	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023	
Společníci, akcionáři a jiné spřízněné osoby	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0

13.3. ZŮSTATKY POSKYTNUTÝCH SPŘÍZNĚNÝM OSOBÁM

V tisících Kč	Úrokový výnos	Nesplacená část spřízněných osob včetně naběhlých úroků		
		31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Protistrana				
Společníci a akcionáři	0	0	0	0
Další spřízněná strana			16 723	17 177
Celkem	0	0	16 723	17 177

V období končícím 31. prosince 2024 nedošlo k žádným podstatným změnám v transakcích se spřízněnými stranami skupiny ve srovnání s obdobími končícím 31. prosince 2023 a 1. lednem 2023.

Transakce se spřízněnými osobami jsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

13.4. ODMĚNY KLÍČOVÝCH MANAŽERŮ A ŘEDITELŮ

Předseda správní rady je toho názoru, že klíčové vedení skupiny je tvořeno výkonnými a nevýkonnými členy správní rady společnosti e-Finance, a.s. Tyto osoby mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolu činností subjektu, ať už přímo nebo nepřímo. K 31. prosinci 2024 se klíčový management skládal z 1 lidí (2023: 1). Klíčoví vedoucí pracovníci v letech 2024 a 2023 vykonávají řízení skupiny z úrovně správní rady.

14. ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

K datu této účetní závěrky jsou zastavena aktiva v následujících společnostech:

Název společnosti	Zástava ve prospěch	Specifikace nemovitosti/zajištění	Výše úvěru při sjednání	Výše dluhu k 31.12.2024
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.*	TRINITY BANK, a.s.	Rekreační areál Horní Lipová	133 500 000	109 088 467
e-Finance EU, a.s.	TRINITY BANK, a.s.	EFI SPA Hotel, náměstí 28. Října 1903, Brno, zástava akcií společnosti	133 500 000	109 088 467
e-Finance Jihlava a.s.	TRINITY BANK, a.s.	EFI Obchodní galerie, Žižkovo nám. 13, Jihlava; zástava akcií společnosti	50 000 000	43 640 000
EFI Byty, s.r.o.	TRINITY BANK, a.s.	Bytový dům, Holzova 3135, Brno, obchodní podíl společnosti EFI Byty, s.r.o.	37 400 000	34 800 000
eFi Palace, s.r.o.	TRINITY BANK, a.s.	eFi Palace Hotel, Bratislavská 234, Brno	168 821 541 (jedná se o dva úvěry)	143 084 205
e-Finance, a.s.	Soukromá FO	Pozemek parc.č. 295 v k.ú. Bílovice nad Svitavou	8 000 000	8 000 000
eFi Sport Centrum, s.r.o. **	Soukromá FO	Rekreační areál Hodonín u Kunštátu	6 000 000	6 000 000
e-Finance, a.s.	Mercedes-Benz Financial Services Česká republika, s.r.o.	Automobil	468 595	171 745
eFi Palace, s.r.o.	ESSOX, s.r.o.	Automobily	1 304 280	1 209 467
Czech Property Fund, s.r.o.	ESSOX, s.r.o.	Automobily	6 129 960	5 692 984

* zajištění úvěru e-Finance EU, a.s.

** zajištění závazku p. Radka Jakubce, MBA, MSc, LL.M.

15. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Operace skupiny ji vystavují různým finančním rizikům, která zahrnují měnové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity.

V souvislosti s měnovým rizikem se Skupina zaměřuje především na přirozené zajištění, kdy se snaží sladit měnovou strukturu výnosů a nákladů. Nemovitosti jsou pronajímány jak v CZK, tak v EUR, zatímco bankovní úvěry na financování těchto aktiv jsou výhradně v CZK. Expozice vůči EUR vzniká zejména z nájemného a hotelových tržeb, přičemž je částečně přirozeně kompenzována tím, že vybrané služby (např. energie a další provozní náklady) jsou hrazeny přímo v EUR. Zůstatkové prostředky v EUR jsou podle potřeby směňovány na CZK na spotových trzích, což minimalizuje kurzové rozdíly. U hotelového segmentu navíc není vzhledem k využití OTA

platforem typu Booking.com prakticky možné dlouhodobě udržet ceníky v CZK; pokud jsou ceny nastaveny v CZK, dochází ke směně na straně OTAs, což vede k vyšším kurzovým ztrátám než při vlastní správě EUR expozice.

Výnosy z pronájmu stávajícího portfolia jsou průběžně sledovány a na roční bázi indexovány, aby byly v souladu s tržními cenami a odrážely ekonomickou realitu. K financování provozních činností se používají půjčky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a likvidní investice; peněžní toky Skupiny jsou denně pečlivě monitorovány. Přebytkové peněžní prostředky, s ohledem na očekávané budoucí peněžní toky, jsou ukládány na krátkodobé či dlouhodobé vklady za účelem maximalizace úrokového výnosu. Úrokové riziko je zmírňováno zejména využitím fixních úrokových sazeb u dlouhodobých investičních úvěrů.

Úrokové riziko je zmírňováno fixními úrokovými sazbami dlouhodobých investičních úvěrů.

Finanční závazky

Na základě konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2024 se skupina zaměřuje na klíčové finanční ukazatele včetně LTV. Pro účely výpočtu kovenantů Skupina provedla přecenění investic do nemovitostí ve výstavbě na reálnou hodnotu k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023.

Financial Covenant LTV (poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti) činil k 31. prosinci 2024 67,90 % ve srovnání s 69,39 %.

Měnové riziko

Měnové riziko Skupiny je minimalizováno především díky tomu, že prakticky veškerá pasiva - zejména bankovní úvěry, dluhopisy a leasingové závazky související s investičními nemovitostmi - jsou denominována výhradně v CZK. Na straně aktiv vzniká expozice vůči EUR zejména z nájemného a hotelových tržeb, které jsou částečně fakturovány v EUR. Tato expozice je však přirozeně tlumena tím, že vybrané provozní náklady (např. energie a další služby) jsou hrazeny přímo v EUR, a zbývající EUR pozice jsou podle potřeby směňovány na CZK na spotovém trhu, čímž se snižují potenciální kurzové ztráty. U hotelového segmentu je fakturace v EUR navíc nezbytná vzhledem k mechanismům OTA platforem typu Booking.com, které při nastavení cen v CZK provádějí vlastní konverzi, což vede k vyšším kurzovým rozdílům než při řízené správě měnové expozice Skupinou.

Finanční aktiva a závazky zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, obchodní a jiné pohledávky a úročené úvěry a půjčky, obchodní a jiné závazky, závazky z leasingu a ostatní krátkodobé závazky.

Všechna zbývající aktiva a pasiva v cizích měnách jsou nevýznamná nebo nepodléhají kurzové expozici (např. pozemky, budovy a zařízení).

Celkový zůstatek kurzových rozdílů ve výkazu zisku a ztráty činí pro rok 2024 ztrátu ve výši 49 tis. Kč pro rok 2023 ztrátu ve výši 250 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka znázorňuje dopad na zisk (ztrátu) při posílení nebo oslabení české měny o 5 % vůči EUR.

V tisících Kč	Posílení domácí měny o 5 % vůči EUR		Oslabení domácí měny o 5 % vůči EUR	
	2024	2023	2024	2023
Přepočet položek v cizí měně na konci období	-184	-159	184	159
Změna dopadu na daň vykázanou v zisku/ztrátě*	39	30	-39	-30
Celkem dopad na zisk/ztrátu po zdanění	-145	-129	145	129

*Pro rok 2023 je uvažována sazba daně 19 %. V roce 2024 je uvažována sazba daně 21 %.

15.1. ÚROKOVÉ RIZIKO

Cílem skupiny v oblasti řízení úrokového rizika je snížit úrokové riziko prostřednictvím kombinace finančních nástrojů, které fixují úrokové sazby z dluhu, a párováním podílu aktiv s pohyblivou úrokovou sazbou se závazky s pohyblivou sazbou.

Níže uvedená tabulka znázorňuje dopad na zisk (ztrátu) při zvýšení nebo snížení úrokových sazeb o 0,5 procentních bodů. Toto teoretické zvýšení/snížení simuluje i vliv změny inflace, jelikož výše kupónu některých emitovaných dluhopisů je odvozena od její úrovně.

V tisících Kč	Zvýšení úrokových sazeb o 50 bazických bodů		Snížení úrokových sazeb o 50 bazických bodů	
	2024	2023	2024	2023
Úroky z úvěrů/dluhopisů s variabilní sazbou za období	593	573	-593	-573
Změna dopadu na daň vykázanou v zisku/ztrátě	-125	-109	125	109
Celkem dopad na zisk/ztrátu po zdanění	468	464	-468	-464

15.2. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je řízeno na skupinové bázi. Úvěrové riziko vzniká z peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a vkladů u bank a finančních institucí, jakož i z úvěrové expozice vůči klientům, včetně nesplacených pohledávek a souvisejících transakcí.

K 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 a 1. lednu 2023 neměla Skupina žádnou významnou koncentraci úvěrového rizika. Výše expozice vůči jakékoli jednotlivé protistraně podléhá limitu, který je pravidelně přehodnocován řediteli.

Kreditní riziko je primárně posuzováno v souvislosti s nájemci, kterým Skupina pronajímá prostory ve svých budovách. Před uzavřením nájemní smlouvy je úvěrová způsobilost nájemce prověřena, a to včetně využití externích zdrojů a úvěrových reportů, je-li to relevantní. Současně je kreditní riziko dále omezováno smluvním nastavením - od nájemců je standardně vybírán nájem na jeden měsíc dopředu a jednoměsíční peněžní kauce (jistota), která slouží k pokrytí případných

nedoplatků či škod. Nájemní smlouvy obvykle obsahují protiinflační doložku umožňující pravidelnou indexaci nájemného, což přispívá k udržení reálné hodnoty nájemních výnosů a zlepšuje dlouhodobý rizikový profil portfolia. Nájemní smlouvy s nájemci obvykle obsahují požadavek na bankovní záruku nebo záruky poskytnuté majiteli (akcionáři či společníky) nájemce, které zajišťují platby nájemného. Alternativně může být poskytnuta nájemní záloha.

Skupina by zvážila výrazné zvýšení svého vyhodnocení úvěrového rizika protistrany, pokud by byla po splatnosti déle než 3 měsíce. Pokud by pohledávka nebyla uhrazena do 6 měsíců, byla by považována za prodlení protistrany.

Skupina obecně nevyžaduje zajištění pohledávek. Skupina nezaznamenala žádné ztráty související s jednotlivými zákazníky nebo skupinami zákazníků v žádném konkrétním odvětví nebo geografické oblasti. Během vykazovaného období nebyly překročeny žádné úvěrové limity a ředitelé neočekávají žádné významné ztráty z neplnění ze strany těchto protistran, kromě těch, které již byly stanoveny.

Politikou skupiny je udržovat zůstatky peněz a peněžních ekvivalentů a krátkodobých a dlouhodobých vkladů a podobných nástrojů tak, aby vysoce likvidní zdroje vždy převyšovaly předpokládaný odliv peněz skupiny.

Vedení společnosti sleduje průběžné prognózy krátkodobých a střednědobých očekávaných peněžních toků skupiny. To se provádí na úrovni skupiny, přičemž místní dceřiné společnosti jsou podle potřeby financovány skupinou.

Skupina čerpá dlouhodobé bankovní úvěry s konečnou reálnou splatností za 25 let. Úvěrová smlouva stanoví pětileté revize úrokové sazby a vybraných smluvních podmínek. Z tohoto důvodu jsou smluvní peněžní toky z těchto úvěrů v analýze splatnosti rozvrženy podle sjednaného splátkového kalendáře až do konečné splatnosti 25 let. V rozvaze je úvěr klasifikován jako dlouhodobý.

Níže uvedená tabulka shrnuje profil splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb:

31. prosince 2024 V tisících Kč	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíců	1 až 5 let	Víc než 5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	1 613	4 838	34 800	296 436	337 687
Úročené úvěry a půjčky	8 000	0	0	0	8 000
Dluhopisy	105 750	437 940	604 820	0	1 148 510
Obchodní a jiné závazky	13 578	4 866	43 981	0	62 425
Celkem	128 941	447 644	683 601	296 436	1 556 622

31. prosince 2023 V tisících Kč	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíců	1 až 5 let	Víc než 5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	2 733	8 200	32 575	297 619	341 127
Úročené úvěry a půjčky	8 000	0	0	0	8 000
Dluhopisy	58 220	340 400	520 680	0	919 300
Obchodní a jiné závazky	15 865	5 705	33 602	0	55 172
Celkem	84 818	354 305	586 857	297 619	1 323 599

1. ledna 2023 V tisících Kč	Méně než 3 měsíce	3 až 12 Měsíců	1 až 5 let	Víc než 5 roků	Celkem
Externí bankovní úvěry	2 924	8 771	29 642	308 687	350 024
Úročené úvěry a půjčky	8 000	0	0	0	8 000
Dluhopisy	33 160	137 180	619 350	0	789 690
Obchodní a jiné závazky	13 474	1 966	15 707	0	31 147
Celkem	57 558	147 917	664 699	308 687	1 178 861

Úvěr na vyžádání ve výši 8 mil. Kč je sjednán na dobu neurčitou, je splatný do 3 měsíců ode dne doručení výzvy věřitele; celý zůstatek je proto vykázán v pásmu 'do 3 měsíců'

15.3. ŘÍZENÍ LIKVIDITY A SPLATNOSTÍ

Z analýzy splatnosti finančních závazků vyplývá, že nejvýznamnější položku tvoří úročené dluhopisy, bankovní úvěry a poskytnuté zápůjčky. Emitované dluhopisy mají splatnost převážně v rozmezí 16 až 60 měsíců. Technická míra splatnosti úvěrů a dluhopisových programů je 20 až 25 let. K řízení likvidity Skupina využívá soubor nástrojů zahrnující provozní cash flow, krátkodobé i dlouhodobé vklady, disponibilní úvěrové rámce a flexibilní emisi dluhopisů. Na základě interních projekcí peněžních toků Skupina neidentifikovala žádné bezprostřední riziko, že by nebyla schopna dostát svým splatným závazkům.

Řízení kapitálových rizik

Cílem Skupiny je udržovat kapitálovou strukturu, která umožňuje dlouhodobý rozvoj, zajišťuje schopnost financovat strategické investice (včetně developerských projektů a akvizic) a zároveň zachovává stabilitu a likviditu. Kapitálová struktura se skládá z vlastního kapitálu, rezerv, peněžních prostředků a jejich ekvivalentů, krátkodobých a dlouhodobých vkladů a úročených závazků.

Skupina e-Finance financuje svůj rozvoj také prostřednictvím emisí dluhopisů vydávaných v rámci tří dlouhodobých rámcových dluhopisových programů, z nichž každý je schválen Českou národní bankou jako základní prospekt. Tyto programy umožňují průběžné vydávání jednotlivých emisí s

parametry stanovenými v doplňku či konečných podmínkách (např. jmenovitá hodnota, výnos, splatnost).

Dluhopisové programy (stav dle schválených prospektů ČNB)

1. Zajištěné dluhopisy CZ (zřízen 2020)

- Rámec: 3 mld. Kč,
- Maximálně 450 mil. Kč nesplacených dluhopisů současně,
- Doba trvání programu: 25 let,
- Zajištění: zástavní práva k nemovitostem.

2. Zajištěné dluhopisy - zajištěné akciemi EFI Hotels & Properties, a.s. (zřízen 2024)

- Rámec: 5 mld. Kč,
- Maximálně 800 mil. Kč nesplacených dluhopisů současně,
- Doba trvání programu: 25 let,
- Zajištění: zástavní právo k akciím společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

3. Dluhopisy e-Finance CZ (zřízen 2022)

- Rámec: 3 mld. Kč,
- Maximálně 500 mil. Kč nesplacených dluhopisů současně,
- Doba trvání programu: 25 let,
- Charakter: nezajištěné emise.

Splatnosti a finanční politika splácení / refinancování

V rámci programů Skupina průběžně vydává emise s kratší až střední splatností (typicky 16 až 60 měsíců). Splatnosti jednotlivých emisí jsou vždy uvedeny v doplňku či konečných podmínkách.

Financování developmentu má z podstaty delší investiční cyklus. Skupina využívá dlouhodobé 25leté rámce, uvnitř nichž jsou kratší tranše postupně obnovovány („roll-over“) nebo refinancovány bankovním úvěrem po dokončení projektu (model „construction-to-permanent“). Tento model je standardní v realitním sektoru v EU i mezinárodně.

Mezinárodní praxe (shrnutí)

BIS (Bank for International Settlements): dluhopisové financování developerů s delší splatností snižuje roll-over riziko; refinancování je integrální součástí řízení pasiv.

ECB: schopnost refinancovat splatné závazky je klíčovým indikátorem finanční stability firem.

ICMA a S&P Global: refinancování splatných tranší je běžnou součástí firemní finanční politiky; značná část ročních emisí je refinancování existujícího dluhu.

ULI (Urban Land Institute): v realitním developmentu je standardem přechod z krátkodobého financování na dlouhodobé po dokončení a stabilizaci projektu.

Dopad na řízení likvidity

Skupina v současnosti dosahuje u krátkodobějších emisí úrokových sazeb kolem 7 %, což je pod tržní úrovní pro srovnatelné profily. Kratší splatnosti umožňují Skupině refinancovat dluh v blízkém horizontu za výhodnější sazby, dojde-li v budoucnu k poklesu úrokových sazeb. Tato strategie kombinuje nižší současné náklady s flexibilitou upravit dluhové náklady v dalších letech.

Skupina předpokládá, že splatné tranše budou dlouhodobě pokrývány kombinací:

disponibilní hotovosti

- k 31. 12. 2024: 162,8 mil. Kč,
- k datu autorizace závěrky v listopadu 2025: cca 205 mil. Kč,

navazujícími tranšemi v rámci 25letých programů,

prodejem aktiv:

- převody částí portfolia do FKI (prodej 15-20 % EFI Hotels & Properties v r. 2025; dále cca 250 mil. Kč ročně),
- prodej bytů: Rezidence Holzova, Brno-Líšeň

- prodejem bytů: Rezidence Bílovice,
- prodejem ubytovacích jednotek v Lipová-lázně - Horní Lipová,
- bankovním refinancováním (např. Zámek Račice - cca 200 mil. Kč po kolaudaci v srpnu 2026; EFI Palace - přístavba 60 bytů od února 2026 → prodej 148 bytů = splacení úvěrů a tranší),
- provozními peněžními toky z hotelových a nájemních aktivit.

Skupina průběžně monitoruje tržní podmínky, úroková prostředí, absorpční kapacitu investorů a bank a pracuje s aktualizovanými projekcemi cash flow.

Události po rozvahovém dni

Nárůst hotovosti do listopadu 2025 na cca 205 mil. Kč, příprava navazujících tranší a plánované projekty refinancování jsou neudálosti nevyžadující úpravu, a proto jsou zveřejněny popisem bez vlivu na klasifikaci závazků k 31. 12. 2024.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Úročené úvěry a půjčky	345 687	349 127	358 024
Dluhopisy	1 148 510	919 300	789 690
Snížené o: peníze a peněžní ekvivalenty	162 798	73 795	54 256
Čistý dluh	1 331 399	1 194 632	1 093 458
Aktiva	2 229 791	1 929 933	1 620 011
Poměr čistý dluh/aktiva	59,71%	61,90%	67,50%

Výpočet čistého dluhu

Skupina sleduje ukazatel **čistý dluh (net debt)** jako alternativní ukazatel finanční pozice (APM) ve smyslu *ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*. Čistý dluh není definován v IFRS; Jeho definice je běžnou tržní praxí.

Čistý dluh je definován jako:

- součet **úročených úvěrů a půjček**,
- **emitovaných dluhopisů** a jiných úročených finančních závazků,
- **leasingových závazků** vykázaných podle IFRS 16 (pokud jsou zahrnuty - v této tabulce zahrnuty nejsou),

po odečtení:

- **peněz a peněžních ekvivalentů** (hotovost, běžné účty, krátkodobé vysoce likvidní vklady se splatností do tří měsíců).

Tato definice odpovídá koncepci závazků vzniklých z financování (**liabilities arising from financing activities**), která tvoří základ rozšířených povinných informací o změnách finančního zadlužení.

Účel sledování ukazatele čistý dluh

Skupina používá ukazatel čistého dluhu zejména pro:

1. **Hodnocení kapitálové struktury** a dlouhodobé schopnosti financovat své investiční projekty v oblasti nemovitostí.
2. **Vyhodnocení rozložení mezi úročeným financováním a likvidními prostředky**, což umožňuje posoudit likviditu a schopnost Skupiny splatit nebo refinancovat krátkodobé a dlouhodobé závazky.
3. **Reportování finanční pozice investorům a věřitelům** v rámci dluhopisových emisí a bankovních úvěrů.
4. **Posouzení trendu zadlužení** mezi jednotlivými obdobími v návaznosti na investiční aktivitu a plánované prodeje nemovitostí.

Výpočet poměru čistého dluhu k aktivům

Pro posouzení zadlužení vzhledem k celkové bilanční velikosti Skupina sleduje ukazatel:

Čistý dluh / Aktiva

kde:

- **Čistý dluh** je definován výše,
- **Aktiva** představují **celková konsolidovaná aktiva** vykázaná v rozvaze podle IFRS.

Tento poměr slouží jako doplňující ukazatel finanční stability a rizikového profilu Skupiny. Nepatří mezi povinné IFRS ukazatele, ale je běžně využíván v realitním a investičním sektoru jako doplněk k ukazatelům likvidity a krytí úroků.

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Čistý dluh	1 331 399	1 194 632	1 093 458
Aktiva	2 229 791	1 929 933	1 620 011
Poměr čistý dluh/aktiva	59,71%	61,90%	67,50%

Shrnutí trendu:

- **Čistý dluh se meziročně zvýšil** o cca 137 mil. Kč, zejména v důsledku nárůstu financování developmentu a projektových investic.
- **Objem aktiv rostl rychlejším tempem než čistý dluh** díky akvizicím a zhodnocení nemovitostí.
- Výsledkem je **pokles zadlužení z 61,9 % na 59,7 %**, což ukazuje na **zlepšení kapitálové pozice** a vyšší krytí aktiv vlastním kapitálem a nerozvahovými zdroji.

Tento vývoj je v souladu s harmonogramem refinancování a s plánovaným dokončením projektů, které se mají postupně projevit ve zvýšení hodnoty aktiv a generování provozních peněžních toků.

16. INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

V tisících Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023	1. ledna 2023
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	43	38	41
Mzdové náklady	26 404	26 760	
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	4 413	3 799	
Ostatní náklady na zaměstnanecké požitky*	236	333	

*Ostatní náklady na zaměstnanecké požitky zahrnují zejména příspěvky na stravování, na penzijní spoření apod.

17. ODMĚNY AUDITORŮM

Skupina byla za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022 auditována Ing. Pavlem Uminským. Auditorem byly účtovány následující částky:

V tisících Kč	2024	2023	2022
Audit	207	86	70
Ostatní	157	0	0
Celkem	364	86	70

18. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky, je zaznamenán v konsolidované účetní závěrce, pokud tyto události poskytují další důkaz o podmínkách, které existovaly k datu účetní závěrky.

Pokud mezi rozvahovým dnem a datem sestavení konsolidované účetní závěrky nastaly významné události odrážející skutečnosti nastávající po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí uvedeny v příloze v účetní závěrce, ale nejsou vykázány v účetní závěrce.

Splacené dluhopisy

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2014 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno (v Kč)	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost
e-Finance IV	nepřidělen	14 600 000	6 % p.a.	1.12.2014	1.12.2024
Součet		14 600 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance, a.s., z roku 2020 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance Property SE 17	CZ0003532087	5 100 000	4,5 % p.a.	1.7.2021	1.2.2025
e-Finance Property SE 18	CZ0003532624	6 600 000	4,5 % p.a.	1.8.2021	1.3.2025
e-Finance Property SE 20	CZ0003533705	6 090 000	4,5 % p.a.	1.9.2021	1.4.2025
e-Finance Property SE 22	CZ0003533689	6 510 000	4,5 % p.a.	1.10.2021	1.5.2025
e-Finance Property SE 23	CZ0003534521	2 310 000	4,5 % p.a.	1.11.2021	1.6.2025
Součet		26 610 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2020 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 23	CZ0003543944	3 100 000	7 % p.a.	1.11.2022	1.2.2025

e-Finance CZ 24	CZ0003544801	4 600 000	7 % p.a.	1.12.2022	1.3.2025
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	5 300 000	7 % p.a.	1.2.2023	1.4.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	3 450 000	7 % p.a.	1.3.2023	1.6.2025
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	100 000	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ 47	CZ0003557894	34 250 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.3.2025
e-Finance CZ 48	CZ0003557936	13 650 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.4.2025
e-Finance CZ 49	CZ0003558728	24 700 000	8,5 % p.a.	1.3.2024	1.5.2025
e-Finance CZ 50	CZ0003558827	39 900 000	8,5 % p.a.	1.4.2024	1.6.2025
Součet		129 050 000			

V rámci dluhopisového programu společnosti e-Finance CZ, a.s., z roku 2022 byly v období od 1.1.2025 do 30.6.2025 splaceny následující emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Splaceno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ SE ₃	CZ0003539777	11 700 000	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
e-Finance CZ SE ₄	CZ0003540098	11 900 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance CZ SE ₅	CZ0003540551	11 750 000	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance CZ SE ₆	CZ0003540569	11 550 000	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance CZ SE ₇	CZ0003541005	9 000 000	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025
e-Finance CZ SE ₃₇	CZ0003556151	15 300 000	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
Součet		71 200 000			

Vydané dluhopisy

Od data poslední účetní závěrky do 30.06.2025 neemitovala společnost žádné dluhopisy. V rámci Skupiny byly společností e-Finance CZ, a.s. v tomto období emitovány dluhopisy s následujícími charakteristikami:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ ₅₈	CZ0003569352	25 000 000	1 350 000	7 % p.a.	1.3.2025	1.7.2026
e-Finance CZ ₅₉	CZ0003569782	40 000 000	32 100 000	7 % p.a.	1.4.2025	1.8.2026

e-Finance CZ 60	CZ0003570558	40 000 000	27 700 000	7 % p.a.	1.5.2025	1.9.2026
e-Finance CZ 61	CZ0003571580	45 000 000	32 850 000	7 % p.a.	1.6.2025	1.10.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 20	CZ0003567570	45 000 000	40 450 000	8 % p.a.	1.2.2025	1.5.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 21	CZ0003567554	20 000 000	6 200 000	8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.2.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 22	CZ0003567562	30 000 000	29 100 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.2.2025	1.3.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 23	CZ0003568693	50 000 000	48 650 000	8 % p.a.	1.3.2025	1.6.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 24	CZ0003568701	20 000 000	3 450 000	8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.3.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 25	CZ0003568719	30 000 000	29 350 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.3.2025	1.4.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 26	CZ0003569345	30 000 000	29 350 000	8 % p.a.	1.3.2025	1.7.2026
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 27	CZ0003569790	20 000 000	12 000 000	8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.4.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 28	CZ0003569774	30 000 000	15 900 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.4.2025	1.5.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 29	CZ0003570582	20 000 000	650 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 30	CZ0003570574	30 000 000	1 900 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 31	CZ0003571259	25 000 000	5 950 000	8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.5.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 32	CZ0003571267	35 000 000	21 650 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.5.2025	1.6.2028
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 33	CZ0003571606	25 000 000	11 800 000	8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.6.2027
e-Finance CZ Zajištěn é EFI 34	CZ0003571614	35 000 000	18 250 000	9 %, 8 %, 7 % p.a.	1.6.2025	1.7.2028
e-Finance CZ Protiinf lační 31	CZ0003567521	2 000 000	0	pohyblivá	1.2.2025	1.2.2029

e-Finance CZ Protiinf lační 32	CZ0003568685	2 000 000	100 000	pohyblivá	1.3.2025	1.3.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 33	CZ0003569766	2 000 000	0	pohyblivá	1.4.2025	1.4.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 34	CZ0003570665	2 000 000	0	pohyblivá	1.5.2025	1.5.2029
e-Finance CZ Protiinf lační 35	CZ0003571598	2 000 000	0	pohyblivá	1.6.2025	1.6.2029
Součet		605 000 000	368 750 000			

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastala žádná další událost, která by měla podstatný vliv na finanční situaci skupiny. Po skončení účetního období nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly úpravu vykázaných částek a zveřejnění v účetní závěrce.

19. PROHLÁŠENÍ MANAGEMENTU

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí podává účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2024 společnosti e-Finance, a.s. věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a finanční výkonnosti společnosti a o výhledu budoucího vývoje její finanční situace, obchodní aktivity a finanční výkonnosti.



.....
Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.
Předseda správní rady
e-Finance, a.s.

20. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Popisuje vztahy s propojenými osobami, vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkajícího se obchodního tajemství.

Struktura vztahů

Ovládající (propojená) osoba

Ovládající osobou je pan Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, nar. 18. prosince 1971

obchodní podíl na ovládané osobě činí 89 %

podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě činí 89 %

Ovládaná osoba

Název společnosti	Sídlo společnosti	Země
e-Finance, a. s. IČ: 262 72 504	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	Česká republika

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou - spojené osoby

Název společnosti	Sídlo společnosti
e-Finance Reality, s.r.o. IČ: 255 54 824	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Developer, s.r.o. IČ: 277 54 979	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
Czech Property Fund, s.r.o. IČ: 292 60 833	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Palace, s.r.o. IČ: 293 78 702	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance EU, a.s. IČ: 031 78 307	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Palace Resort, s.r.o. IČ: 038 85 453	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ: 038 07 860	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

e-Finance Zámek Račice IČ: 057 11 576	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Břeclav, s.r.o. IČ: 062 52 559	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Hostinec, s. r. o. IČ: 091 65 401	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance CZ, a.s. IČ: 091 66 858	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Jihlava, a.s. IČ: 108 88 951	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Byty, s.r.o. IČ: 108 45 364	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Hotels & Properties, a.s. IČ: 194 80 539	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
e-Finance Makléři, s.r.o. IČ: 255 54 671	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Energy, s.r.o. IČ: 050 56 021	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFiJob.cz, s.r.o. IČ: 059 08 744	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
eFi Sport Centrum, s.r.o. IČ: 064 71 366	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
EFI Pivovar, s.r.o. IČ: 091 66 343	náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno

Úloha ovládané osoby, způsoby a prostředky kontroly

Úlohou ovládané osoby je role mateřské společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především v realitní činnosti a činnosti správy věcí nemovitých.

Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 89 %, kterému odpovídá 89 % hlasovacích práv, na ovládané osobě. Ovládající osoba může v ovládané osobě i propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

Vzájemné smlouvy v rámci spojených osob

Strana	Protistrana	Smlouva
eFi Palace, s.r.o.	e-Finance Makléři, s.r.o.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o. společnosti e-Finance Makléři, s.r.o.
Radek Jakubec	e-Finance Developer, s.r.o.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví pana Radka Jakubce společnosti e-Finance Developer, s.r.o.
Radek Jakubec	e-Finance, a.s.	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví pana Radka Jakubce společnosti e-Finance, a.s.
e-Finance Makléři, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Prodej části podniku. Kupní cena hrazená ve splátkách.
e-Finance Makléři, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Mandátní smlouva uzavřena mezi společnostmi o výkonu činnosti pojišťovacího makléře společnosti e-Finance Makléři, s.r.o. ve prospěch společnosti e-Finance, a.s. Činnost vykonávána zdarma, provize hrazeny pojišťovnami.
eFiJob.cz, s.r.o.	e-Finance, a.s.	Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi společnostmi.
eFi Palace, s.r.o.	eFiJob.cz, s.r.o.	Smlouva o dodávce úklidových služeb mezi společnostmi, přičemž eFiJob.cz, s.r.o. působí jako dodavatel, e-Fi Palace, s.r.o. působí jako odběratel.
e-Finance Developer, s.r.o.	eFiJob.cz, s.r.o.	Smlouva o dodávce cateringových služeb mezi společnostmi, přičemž eFiJob.cz, s.r.o. působí jako dodavatel a společnost e-Finance Developer, s.r.o. působí jako odběratel.
Radek Jakubec	Czech Property Fund, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce mezi stranami ve výši 10 milionů Kč s úrokem 5 % p.a. Pan Radek Jakubec působí jako dlužník. Czech Property Fund, s.r.o. působí jako věřitel.

Právní jednání učiněná z podnětu nebo v zájmu Ovládací osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládací osobou

Společnost v průběhu účetního období neučinila žádné právní úkony ani jiná opatření v zájmu nebo z podnětu Ovládací osoby nebo jiných osob ovládaných Ovládací osobou, která by se týkala majetku přesahujícího v hodnotě 10 % vlastního kapitálu společnosti vykázaného v účetní závěrce předchozího roku k 31. prosinci 2024, s výjimkou transakcí vyplývajících ze smluv výše uvedených.

Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

Všechny smluvní vztahy mezi ovládací a ovládanou osobou byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku, a

ovládající ani ovládané osobě z těchto smluvních vztahů nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího varování

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v této souvislosti žádná újma.

Tato zpráva byla statutárním orgánem ovládané osoby na základě údajů, které jsou členům statutárního orgánu jakožto osobám jednající s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení - tedy k 26. listopadu 2025.

V Brně dne 26. listopadu 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rašek Jakubec', written over a dotted line.

Rašek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.

Předseda správní rady

e-Finance, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti e-Finance a. s.

Výrok auditora „bez výhrad“

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti e-Finance, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2024, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a

ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady společnosti e-Finance a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada společnosti e-Finance, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je správní rada společnosti e-Finance, a.s. povinna posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti e-Finance, a.s. uvedla v příloze konsolidované účetní závěrky.

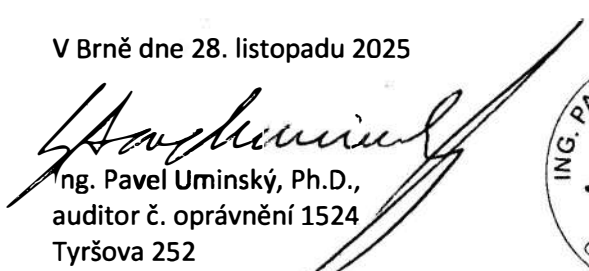
Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 28. listopadu 2025


Ing. Pavel Uminský, Ph.D.,
auditor č. oprávnění 1524
Tyršova 252
664 62 Hrušovany u Brna



PŘÍLOHA Č. 3
ZNALECKÝ POSUDEK NA HODNOTU NEMOVITOSTÍ

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 019340/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí
na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku
s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, parc.č.st. 4, parc.č.st. 190/1, parc.č.st. 190/2, parc.č.st. 290,
parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4,
parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5,
parc.č.926/7, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí
a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov,
vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Zadavatel : e-Finance a.s.
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno-město

Evidenční číslo u zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu

Datum místního šetření : 03.08.2026

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 15.06.2026

Ev.číslo vydavatele: 7204-027/2026

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AŽO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : dvě/ V + elektronická kopie .pdf

V Brně, dne : 31.08.2026

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) Růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svislou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepší se příjmovou situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolnily. Inflace se však nadále pohybuje lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochlázající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ

- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ

- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí
- C.4 Nákladovost stavebních úprav kulturních památek
- C.5 Obsah

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST (bude v tomto znaleckém posudku použit)

- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- D.3 Ocenění Metodou výnosovou
- D.3 Ocenění Metodou porovnávací

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 – ZÁMEK (bude v tomto znaleckém posudku použit)

- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ (bude v tomto znaleckém posudku použit)

- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- F.3 Ocenění Výnosovou
- F.4 Výsledky analýzy dat

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- G.1 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- G.2 Ocenění Metodou výnosovou
- G.3 Výsledky analýzy dat

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE / BAŠTA (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- H.1 Popis postupu při analýze dat
- H.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- H.3 Výsledky analýzy dat

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- I.1 Popis postupu při analýze dat
- I.2 Ocenění Metodou porovnávací
- I.3 Výsledky analýzy dat

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL (bude v tomto znaleckém posudku použita)

- J.1 Popis postupu při analýze dat
- J.2 Ocenění Metodou porovnávací
- J.3 Výsledky analýzy dat

K. REKONCILIACE

L. ODŮVODNĚNÍ

- L.1 Interpretace výsledků analýzy
- L.2 Kontrola postupu

M ZÁVĚR

- M.1 Citace zadané odborné otázky
- M.2 Odpověď
- M.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- M.4 Seznam příloh
- M.5 Přezkum znaleckého posudku
- M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- M.7 Odměna nebo náhrada nákladů

N. ZNALECKÉ DOLOŽKY**O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

A. NÁLEZ

A.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, parc.č.st. 4, parc.č.st. 190/1, parc.č.st. 190/2, parc.č.st. 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Vymezení vybraného (hmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

1. nemovité věci - Zámek

- pozemek parc.č.st. 1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.1, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

2. nemovité věci - Předzámčí

- pozemek parc.č. st.190/1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.3, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

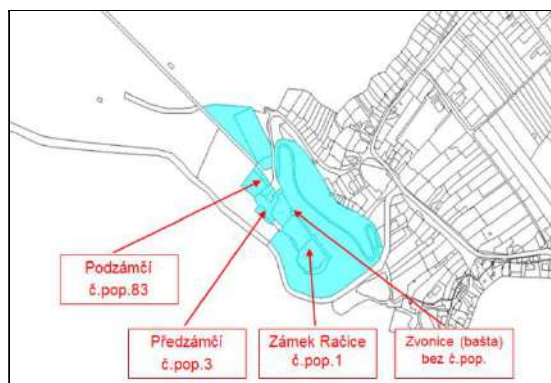
3. nemovité věci - Podzámčí

- pozemek parc.č.st. 2, jehož součástí je stavba jiná stavba č.pop./or. 83,
- pozemek parc.č.st. 4, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

4. nemovité věci – Zvonice/Bašta

- pozemek parc.č.st. 190/2, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

Schématické znázornění pozic zájmového majetku



2) Hmotný majetek další – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení areálu Zámku.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Vše dále též jen „zájmový majetek“.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **15.06.2026**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2026 a 03.08.2026**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS.

IFRS jsou výsledkem harmonizačních snah. Je složité je zařadit do některého z účetních systémů, protože jsou vytvářeny za účelem zaujetí pozice jediného světového účetnictví. Je to účetní systém primárně založený na mikroekonomickém přístupu prosazovaný do praxe z rozhodnutí Evropské komise. V tvůrčích orgánech jsou zastoupeny všechny světové regiony a je tedy možné přístup charakterizovat jako kombinaci teorie a praxe. Jedná se o zásady primárně zaměřené na sestavování finančních výkazů předkládaných uživatelům, zejména investorům, věřitelům – poskytovatelům zápůjčního kapitálu a ostatním věřitelům. Využití je založeno na zákonné povinnosti dané jako rozhodnutím Evropské komise, tak i jednotlivými národními legislativními úpravami. Informace jsou uznávány a také využívány na burzách řady zemí světa a také k auditování.

Zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezinárodní_standardy_účetního_výkaznictví

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2023/1803, v platném znění. Nařízení Komise (EU) 2023/1803 vstoupilo v platnost dne 16. 10. 2023 :

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **Metoda určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda

ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** určení vlastního kapitálu

- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současně využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu** (Z), vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou** (r) v % $V = (Z/r) \times 100$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta výnosových metod, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících tržních ekonomikách. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílejší se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **25.02.2026 a 03.08.2026** za přítomnosti, pana Ing. Ondřeje Mišáka, Ph.D., ředitele stavební divize, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále Mgr. Dany Sojkové, odhadce a Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti projektové dokumentaci.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www.racice-pistovice.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z předpokladu, že zadavatelem předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu **15.06.2026** nachází.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.

- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,

c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potencionální kupce atd.

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozpětí u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobě životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.523/2025 Sb.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Reálná
hodnota

Definice reálné hodnoty dle IFRS 13

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv,
- Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou),
- Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva.

Shrnutí

Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME.

Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Předpoklady
pro splnění
úkolů

Pro potřeby splnění úkolů, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné
metody
ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou-určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.
Přístup výnosový (Income Approach)	Věcná hodnota nemovitosti - případeť ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů. Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitě věcí a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 523/2025 Sb.,(aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a pomocně ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	nebude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.523/2025 Sb., zadavatel nepožaduje.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelům,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 12/2025,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení (nařízení nezbytných úprav) 11.11.1998, č.j. SU-2363/98-Km,
- Okresní úřad Vyškov - Referát kultury, nařízení nezbytných opatření 06.04.1994, zn. Kult/216/93, závazné stanovisko (rozhodnutí č.172/97) 19.12.1997, zn. Kult/991/97,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 28.07.1994, č.j. 336/94-Ko, kolaudační rozhodnutí 1998,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2350/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 29.10.1998, č.j. SU-2456/98-Km, kolaudační rozhodnutí 30.06.2000, č.j. SU-1454/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, povolení stavby před jejím dokončením 03.12.2002, č.j. SU-2446/02-Km, kolaudační rozhodnutí 7.3.2003, č.j. SU-193/03-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 20.12.2000, č.j. SU-2739/00-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 11.08.1999, č.j. SU-1543/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 26.07.1999, č.j. SU-1447/99-Km, kolaudační rozhodnutí 11.11.1999, č.j. SU-2229/99-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 14.06.2004, č.j. SU-1131/04-Km, kolaudační rozhodnutí 06.12.2004, č.j. SU-2323/04-Km, další kolaudační rozhodnutí (změna oproti SP) 30.12.2004, č.j. SU-2657/04-Km,
- Městský úřad Vyškov - stavební úřad, stavební povolení 01.08.2006, č.j. SU-1889/06-Km, kolaudační rozhodnutí 11.09.2006, č.j. SU-2367/06-Kr,
- Kolaudační rozhodnutí, rekonstrukce a modernizace objektu podzámčí, rekonstrukce školní kuchyně, Račice – Pístovice č.pop. 3, Zámek 1, pod č.j. SU-2323/04-Km, vyhotovil městský

- úřad Vyškov, odbor stavebního úřadu, ze dne 06.12.2004, rozhodnutí nabylo právní moci dne 31.12.2004,
- Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 371-16/2015, k.ú. Račice, vypracoval Ing. Jaroslav Jurůj, Tuřanská 28, 627 00 Brno, ze dne 22.06.2015 pod č. 35/2015,
 - projektová dokumentace Rekonstrukce ubytovacího zařízení, Zámek Račice: Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, Bratislavská 234/52, Brno – Zábřovice 602 00, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019,
 - Pasportizace hlavní budovy zámku, vypracoval: Ing. Martin Procházka, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 02/2019, schválil: Městský úřad Vyškov - stavebního úřadu, dokumentace ke spis. zn. MU39890/2019/sú/He, ze dne 16.08.2019,
 - Souhrnná technická zpráva eFi Zámek Račice - Předzámčí, změna užívání stavby, Vypracoval: e-Finance Developer, Ing. Aleš Radmil, datum 03/2023,
 - Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, vypracoval: Ing. Aleš Radmil, datum 20.01.2023,
 - Průvodní zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Souhrnná technická zpráva Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Soubor projektové dokumentace Adaptace hájenky a stodoly v Račicích, dokumentace pro společné územní a stavební řízení, vypracovala: Ing. Petra Dubská, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum 05/2019,
 - Situace zámeckého areálu, dobová, M 1:2880, Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč. 435.b, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: neuvedeno,
 - Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč. 435.c, inv.č. neuvedeno, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
 - Račice, okres Vyškov, zámek, plán – půdorys, vč. 435.d, inv.č. 157, formát 1x A4, uloženo: archiv NPÚ ÚOP v Brně, Signatury svazku: 2-5-1349,
 - Kolaudační souhlas s užíváním stavby, ze dne 08.02.2024, pod č.j. MV 11810/2024, vyhotovil Městský úřad Vyškov - stavební úřad,
 - Přehled souhrnu prací 07/2025-06/2026, podklady dodané Ing. Ondřejem Mišákem, Ph.D., 08/2026,
 - Podklady pro zpracování posudku metodou DCF – Zámek Račice, Ing. Břetislav Heller, Marketing specialist, Financial consultant, dodané 14.08.2026,
 - Kupní smlouva S 351/20, SML-00121-2024-141, ze dne 13.01.2025,
 - Fotodokumentace rekonstrukce stropů v 3.NP (hlavní budova Zámku) ze dne 08.03.2024,
 - Znalecký posudek č. 1455/13/24, vypracoval Ing. Libor Kučera, znalec, dne 30.10.2024,
 - Závazné stanovisko č. 15/25, ze dne 31.03.2025, ve věci změna stavby před dokončením rekonstrukce objektu Račice č.p. 1 - nemovitá kulturní památka zámek, rejstříkové číslo 14851 / 7-3773, na pozemcích st. p. 1, 189, 190/1, 290, parc. č. 64/3, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4 v katastrálním území Račice, vydal Městský úřad Vyškov, odbor školství, kultury a sportu,
 - Rozhodnutí o udělení podpory, ze dne 28.04.2025, Č.j. MPO:41880/2025,
 - podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026, na LV č. 1160 pro k.ú. Račice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 17.08.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 17.08.2026,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán Račice, právní stav - aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024Sb. a vyhl. č. 523/2025 Sb., (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,

- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2026,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVÍČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,další odborná knihovna znalce a školení znalců organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,

- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s.,
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitostí (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze prosinec/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDSY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2025, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2025, IVSC,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚŽK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivita/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována

- Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kancelářů ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění, v platném znění,
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ, tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu.

To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	Nemovitý majetek spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Adresa zájmového majetku:	Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Vyškov
Katastrální území :	Račice [737372]
Obec :	Račice-Pístovice [593516]
Počet obyvatel :	1 239 (MLO ČR, 2026)
Cenová mapa stavebních pozemků :	není
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Račice jsou obec Jihomoravského kraje ležící v severozápadní části okresu Vyškov s cca 1 200 obyvateli. Obě vesnice, Račice a Pístovice, jsou v jednu obec spojeny od roku 1960. Nachází se 9 km severozápadně od města Vyškov v údolí říčky Rakovec na úpatí Dražanské vrchoviny v nadmořské výšce 350-405 m. Obec Račice-Pístovice je s pověřeným obecním úřadem.

V roce 1996 byla zahájena výstavba čistírny odpadních vod. V roce 1999 začala plynofikace obou částí obcí, která byla v následujícím roce dokončena. Stojí zde mateřská škola, obecní úřad i pošta. Obcím dominuje Račický zámek stojící na kopci nad vesnicí Račice. Obec je též rekreačním a odpočinkovým místem okolo Pístovické riviéry. Dnešní obec je členem Svazku obcí mikroregionu Dražanská vrchovina. V obci je pár podnikatelských subjektů zaměřených převážně na obchod, rekreaci a zemědělství.

Račice jsou obklopeny poměrně vysokými kopci, které jsou hustě zalesněné. Potok Rakovec přitéká překrásným údolím dlouhým asi 13 km ze severozápadu až z Jedovnic, kde pramení. Rakovecké údolí je po celý rok vyhledávané turisty k vycházkám. Kolem potoka vede částí romantického údolí, které patří k největším a nejkrásnějším údolím Dražanské vrchoviny, naučná stezka Rakovec, dlouhá 7 km a obsahující 10 tabulí,

informujících o historii území, geologických podmínkách, floře a fauně. Stezka začíná asi 2 km od konce Račic směrem na Ruprechtov, u pomníčku Jermak, postaveného na památku seskoku paradesantní skupiny v roce 1944. Po silnici z Račic do Bukovinky, u hájenky Říčky (2 km od Račic), je umístěna informační tabule přírodního parku Říčky. Zde začínají louky lemující pramen Říčky, která protéká Hostěnicemi až do Brna. Naučná stezka začíná u rekreačního střediska Hádek mezi Ochozem a Hostěnicemi.

Dominantou obce Račice je zámek Račice, který stojí v jihozápadní části obce. Zámek Račice byl postaven na místě bývalého gotického hradu v letech 1275–1285. Hrad nechaly postavit neterě Kojaty z Hněvína, Eufemie a Svatochryna. Hrad byl v letech 1568–1585 Hanušem Haugvicem přestavěn na renesanční zámek a v 30. letech 19. století byl potom baronem Mundym empírově upraven. Po roce 1945 sloužil zámek jako rekreační středisko a od roku 1959 v něm byla zvláštní internátní škola a odborné učiliště.

V minulém století mělo račické panství rozlohu 2725 ha. Obyvatelé se živili převážně polním hospodářstvím, prací v lese, v kamenolomech, na pile, ve mlýně a na velkostatku. Z řemeslných oborů zde bývalo nejvíce rozšířeno soukenictví. Ještě za první republiky zde fungovala ruční tkalcovna, mlýn a jeden kamenolom. Po válce v Račicích působilo lidové družstvo uměleckých řemesel, truhlářská provozovna a pekárna. Dnes v obci působí pila, pekárna, několik rekreačních zařízení a hostinců. Dále se tu nachází mateřská škola, obecní úřad a pošta.

Zemědělské družstvo s pastvinářskou farmou bylo založeno v roce 1950 a obhospodařovalo přibližně 250 ha půdy. Po sloučení obcí bylo k družstvu připojeno i JZD Pístovice se 40 ha půdy.

Součástí předzámčí je i barokní kostel Zvěstování Panny Marie. V Račicích je obecní úřad, pošta, mateřská škola. V obci jsou obchody s potravinami, restaurace, sokolovna, knihovna, fotbalové hřiště a 2 pily.

Pístovice leží v údolí potoka Rakovce na úpatí Dražanské vrchoviny 8 km západně od Vyškova v nadmořské výšce 290 - 320 m.

Pístovice jsou podobně jako Račice obklopené poměrně vysokými zalesněnými kopci. Jsou rozloženy kolem potoka Rakovec, který přitéká z Račic a ústí do Pístovického rybníka. Pístovický rybník je vyhledávaným rekreačním místem, nejen pro místní obyvatele ale i pro rekreanty z nedalekého Vyškova a Brna. V obci je obchod s potravinami, restaurace a velká rekreační chatová oblast u rybníka.

Veřejná doprava je zajišťována autobusy ČSAD Vyškov do Vyškova, do Brna (přes Bukovinku a Ochoz u Brna) a do Adamova.

Zdroj: www.mistopisy.cz, www.racice-pistovice.cz, www.wikipedia.cz

Zámek Račice je renesanční zámek s empírovými úpravami stojící v obci Račice-Pístovice asi 9 km západně od města Vyškov v údolí říčky Rakovec na úpatí Dražanské vrchoviny.

Byl postaven na místě bývalého hradu z let 1275–1285. Vesnice Račice se v pramenech poprvé objevuje v závěti Kojaty IV. Hraběšice, který ji odkázal svým neterím Eufemii a Svatochně. V roce 1285 se po hradu píše Milota pocházející z rodu erbu rozletitě střely – ze Švábenic. Lze proto předpokládat, že hrad nechal vybudovat právě on. Po něm hrad možná zdědil jeho příbuzný Vilém II. z Náměště, jenž ho však z neznámých důvodů nedokázal udržet. Hradu poté zmocnil loupežný rytíř Friduš z Linavy, a po obléhání vojsky Jana Lucemburského, které je zaznamenáno i ve Zbraslavské kronice, byl hrad roku 1312 rozbořen. Brzy byl však obnoven a od roku 1346 ho drželi páni z Lipé. Zakrátko ho získali páni ze Šternberka a od roku 1381 držel jeho díl Petr z Kravař. V rodu pánů z Kravař byl i po dobu husitských válek a stal se základnou husitů. Proto byl roku 1422 obléhán a dobyt vojskem olomouckého biskupa Jana Železného.

Roku 1434 seděl na hradě Petr z Konice a roku 1448 Vok V. z Holštejna. Po smrti Jiřího z Kravař připadly Račice Václavu Černoohorskému z Boskovic, který je vyženil s jeho dcerou Kateřinou. V roce 1468 byl hrad za česko-uherských válek obsazen vojáky Matyáše Korvína. Boskovicové drželi hrad až do roku 1568, kdy panství koupil Hanuš Haugvic z Biskupic.

Ten patřil ke třem majitelům, kteří měli v historii zásadní vliv na vzhled račického panství. Nechal hrad, který pozbyl svého obranného významu, přestavět na renesanční zámek. Přistavuje severozápadní křídlo a doplňuje přízemí nádvoří arkádami.

V roce 1590 se stává majitelem Hanuš Petřvaldský z Petřvaldu, jeden z nejbohatších feudálů tehdejší Moravy. Hanuš vtiskl zámku pozdně renesanční ráz. Arkády zvýšil o jedno podlaží, zastřešil je pultovou střechou, dal zbudovat kašnu na nádvoří a reprezentační interiéry vyzdobit řezbáři a štukatéry. Coby účastník odboje proti Habsburkům, který skončil porážkou na Bílé hoře roku 1620, byl Hanuš uvězněn, jeho majetek zkonfiskován a pod cenou prodán rodům loajálním s Habsburky. Majitelé zámku se dále střídali, aniž by ovlivnili jeho vzhled, až do roku 1830, kdy zámecký areál zakoupil textilní magnát baron Jan Mundy.

Mundy nechal strhnout a posléze znovu postavit severozápadní křídlo zámku, arkády na nádvoří zvýšil na současná 3 podlaží, nechal je také vyzdít a opatřit velkými okny. Zámecké věže dostaly biedermeierový háv. Dřevěné obložení několika salonků z dob působení barona Mundyho se zachovalo dodnes – vše můžete spatřit v rámci prohlídkového okruhu.

Posledním předválečným majitelem byla vídeňský průmyslník Philip von Schöller. Jeho předchůdce, Paul Eduard von Schöller, nechal odstranit značnou část kýčovitě přezdobených dekorací interiéru z dob Jana Mundyho a učinil ze zámku velmi vkusně vybavenou rezidenci, kterou využíval pro společenská setkání s přáteli, hosty a obchodními partnery, především při příležitosti honů v přilehlých lesích.

V září 1938 se za všeobecné mobilizace stal zámek sídlem generálního štábu Československé armády. Od poloviny září 1938 zde zasedala československá generalita a intenzivně připravovala plány na obranu Československa proti očekávanému útoku německé hitlerovské armády. Mnichovská dohoda z 29. září však veškeré plány zhatila, takže generální štáb armády své působení v Račicích ukončil po pouhých dvou týdnech.

Po válce se v objektu postupně vystřídali jako uživatelé OP Prostějov, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Činnost dětského domova byla ukončena v roce 2014, poté byl zámek více než 2 roky bez využití. Od tehdejšího vlastníka, Jihomoravského kraje, zámek v dražbě koupila v roce 2017 brněnská společnost e-Finance, a.s.

Ta zřídila v předzámcí ubytovací zařízení s pokoji a apartmány turistického typu. Hlavní budovu zámku čeká přestavba na wellness hotel. V létě 2020 byl poprvé v historii zámek zpřístupněn veřejnosti. Návštěvníci mohou během letních prázdnin absolvovat komentovanou prohlídku bývalých reprezentativních prostor zámku, občerstvit se na nádvoří, nebo využít ubytování turistického typu přímo na zámku.
zdroj: www.zamekracice.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1 239 (dle MLO ČSÚ z r. 2026)
Obchod. centra	ne
Školy:	MŠ, ZŠ
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano, Sokolovna, areál SDH
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání, výroba
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	ano, Restaurace u Pastorků
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	okrajová část obce
Vzdálenost k ČD:	cca 5000m, vzd.čarou
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 250m, vzd.čarou
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	kopcovitá
Převládající zástavba:	rodinné domy a rezidenční zástavba
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před a uvnitř areálu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, telekomunikace, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
Nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano, napojena na obecní ČOV
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano
Dálkové vytápění:	ne
Kabelová televize, datová síť:	ano

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ
Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
Skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN

Přístup k nemovité věci je zajištěn z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečné

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Nemovitosti jsou v památkové ochraně, ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území, chráněná značka geodetického bodu

Poznámky a další obdobné údaje (Zdř)

Poznámka : Upozornění na spornou hranici mezi pozemky

Komentář: upozornění na výzvu zapsanou pro další řízení k pozemku parc.č.72/5, 72/6, 72/7 a parc.č.72/8

Věcná břemena a obdobná zatížení: jsou

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení,

Věcné břemeno podle listiny

Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou - zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení; věcná břemena (neovlivňující hodnotu majetku).(viz LV č.1160, k.ú. Račice).

Umístění zájmového majetku - celý areál Zámku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



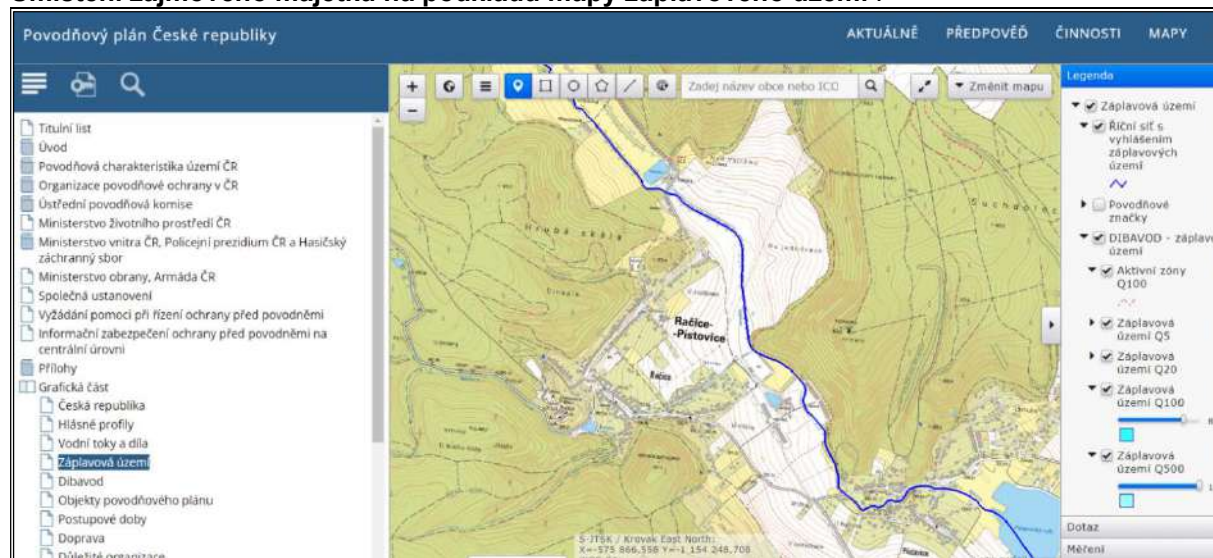
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



V oblasti okolo areálu je mykologický ráj, provozuje se cykloturistika – cyklostezka (v rámci EU) vede přímo v těsné blízkosti zámku, dále je zde populární pěší turistika, dále je možnost navštívit rozhlednu Na Chocholíku (366 m n. m.) která leží nedaleko obce Drnovice a tyčí se do výšky 26m, zříceninu hradu Blansek, která se nachází ve vzdušné vzdálenosti 15 km od obce Račice-Pístovice, dále přírodní koupání nabízí zatopený kamenolom Želeč, který se nachází mezi obcemi Želeč a Drysice a dále je možno navštívit nedaleké město Vyškov, ve kterém se nachází Zoopark, Aquapark a Zámek Vyškov.

Nedaleko ovšem se také nachází Moravský Kras, propast Macocha a další zajímavosti krasových příležitostí (údolí Říčky s množstvím přístupných jeskyní, údolí Punkvy, Sloup, Ostrov u Macochy, Jedovnice, Hostěnice, Rakovecké údolí a další).

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj: www.dppcr.cz

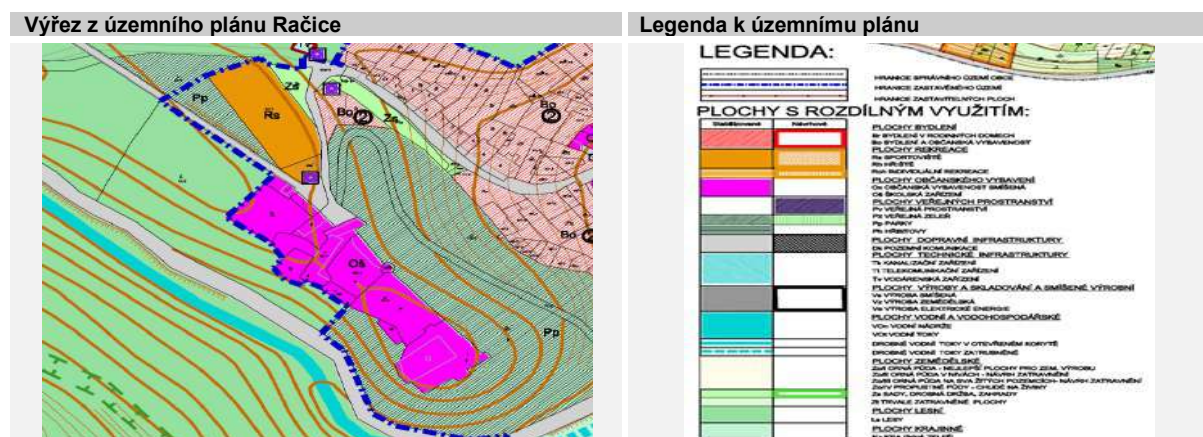
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Račice:

Územní plán Račice-Pístovice, schválil/ vydal: Zastupitelstvo obce Vyškov vydalo Územní plán obce Račice-Pístovice úplné znění po vydání Změny č. 1, datum nabytí účinnosti dne 21.10.2016.

Územní plán stanoví urbanistickou koncepci, řeší přístupné, nepřístupné, příp. podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce. V územním plánu obce je též vyznačena hranice současně zastavěného území obce.



Plochy občanského vybavení Oš - Školská zařízení

Hlavní využití: • Školská zařízení.

Přípustné využití: • Administrativa. • Církevní zařízení. • Sportovní a rekreační zařízení. • Obchod, stravovací zařízení. • Další funkce související s hlavním využitím (zahradnictví, dílny, bydlení...) • Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky: • Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

• Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a

- Bydlení - za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi.
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti. To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných a pouze jako vedlejší činnost, za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.

- Vodní plochy a toky - za respektování hlavního využití v ploše.

Plochy rekreační Rs - sportoviště

Hlavní využití: • Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Pohostinská a ubytovací zařízení.
- Maloobchodní zařízení.
- Administrativa spojená s hlavním využitím.
- Zeleň.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, případně, je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.
- Individuální garáže osobních automobilů sloužící bydlení.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.

Plochy veřejného prostranství Pp – parky

Hlavní využití:

- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy (nemusí být veřejně přístupné).

Přípustné využití:

- Urbánní inventář
- Účelové a pěší komunikace.
- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště osobních automobilů - pouze, pokud jsou zakreslena ve výkrese č. 3.
- Místní komunikace - pouze, pokud jsou zakresleny ve výkrese č. 3.
- Silnice - úpravy v současných trasách.
- Vodní prvky, besídky, altánky - za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.
- Nadzemní sítě a objekty technické infrastruktury - pouze stávající, nové pokud jsou zakresleny v grafické části.
- Vodní toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1160, k.ú. Račice je společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČ 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 97508.

Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o., která zájmový areál vlastní a provozuje, je součástí holdingu e-Finance, a.s.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 1160, k.ú. Račice

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno			05711576	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1				
St. 2	563	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2				
St. 4	236	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4				
St. 190/1	1350	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1				
St. 190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2				
St. 290	544	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290				
64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka
64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	nemovitá kulturní památka
70	1492	zahrada		zemědělský půdní fond
71	457	zahrada		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond

72/2	2191 ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka
72/3	11607 ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památka
72/4	1927 ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka
72/5	16 ostatní plocha	jiná plocha	
72/6	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/7	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/8	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/10	174 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
926/5	532 ostatní plocha	silnice	
926/7	9 ostatní plocha	silnice	
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
1016	283 ostatní plocha	jiná plocha	
1017	1732 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Omezení vlastnického práva jsou evidována – věcná břemena, zástavní právo smluvní a památková ochrana.

Věcná břemena neovlivňují obvyklou cenu majetku, věcná břemena jsou dvojího druhu, a to :

a) ve prospěch nemovitostí, zapsaných na LV č.1160, k.ú. Račice,

b) ve prospěch nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů : Hloušek Antonín, Račice 69, 683 05 Račice-Pístovice (st.48/17), nebo ve prospěch subjektu Obec Račice-Pístovice – chůze a jízda po silnici na parc.č.72/4, k.ú. Račice.

Sporná je hranice na SV straně zámecké zdi se sousedy (zřejmě cizí stavby částečně na pozemku 72/3, k.ú. Račice ve vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.) = parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7 a parc.č.72/8, k.ú. Račice, o výměrách 16m², 5m², 5m² a 10m²).

Ocenění je provedeno bez ohledu na výši zástavního právo smluvního.

Není proveden výmaz věcného břemene chůze a jízdy k pozemku parc.č.st.190/2 a k objektu Zvonice/Bašty na něm stojící.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"

rozsah: dle geometrického plánu č. 371-16/2015

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 76/2, Parcela: 916/1, Parcela: 916/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

- o Věcné břemeno (podle listiny)
obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"
doba trvání: na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 1
Povinnost k
Parcela: 1030, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.
V-6187/2016-712
Pořadí k 21.07.2016 10:40
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 190/2
Povinnost k
Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017
Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.
V-9542/2016-712
Pořadí k 14.11.2016 11:07

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
č.d.5002/41 - právo chůze a jízdy na p.č.72/1 pro vlastníky st.p.48/17
- právo užívání sklepu pod p.č.72/1 s právem volného přístupu do parku na p.č.72/1 za účelem opravy zdi dvoru a domu s povinností nahradit škodu tím způsobenou vlastníků p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17
Oprávnění pro
Parcela: St. 48/17
Povinnost k
Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11
Listina Pozemková kniha vložka 552/.
POLVZ:735/1967 Z-7400735/1967-712
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Parcela: St. 189, Parcela: St. 190/2
Povinnost k
Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017
Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.
V-9542/2016-712
Pořadí k 14.11.2016 11:07
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou
Oprávnění pro
Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 68305 Račice-
Pístovice, RČ/IČO: 00292249
Povinnost k
Parcela: 72/4
Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.
V-9542/2016-712
Pořadí k 14.11.2016 11:07
- o Zástavní právo smluvní

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy společnosti e-Finance CZ, a.s., IČO: 091 66 858 (Emitent) vůči společnosti e-Finance, a.s., IČO: 262 72 504 (Zástavní věřitel), vzniklé z dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu, s celkovou dobou trvání 25 let (Dluhopisový program), v maximální jmenovité hodnotě 3.000.000.000,00 Kč (Dluhopisy), na základě společných emisních podmínek Dluhopisového programu a příslušného doplňku Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu, který bude součástí konečných podmínek příslušné emise Dluhopisů, které budou vznikat v období 50 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o schválení Základního prospektu (jak je definován v Zástavní smlouvě), a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku 1.125.000.000,00 Kč nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

Nemovitě věci jsou zastaveny ve prospěch Zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního k nemovitým věcem uzavřené dne 15. prosince 2020.

Oprávnění pro

e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200
Brno, RČ/IČO: 26272504

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 3, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/2, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8, Parcela: 72/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 16:22:40. Zápis proveden dne 07.01.2021.
V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-98/2021-712	Parcela: 72/8
ZDŘ-99/2021-712	Parcela: 72/7
ZDŘ-100/2021-712	Parcela: 72/6
ZDŘ-101/2021-712	Parcela: 72/5

Výtah z Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP)

Pozemky, vč. staveb v areálu Zámku jsou zapsány v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 – zámek, fáze ochrany: památkově chráněno od 03.05.1958.

Jedná se o hodnotný historický areál pozdně renesančního zámku, vybudovaného šlechtici Petřvaldskými počátkem 17. století z původního raně gotického hradu z konce 13. století. Objekt byl adaptován v polovině 19. století za barona Jana Mundy. Zámek spolu s Předzámčím, parkem a Kostelem Zvěstování Panny Marie tvoří významnou dominantu obce.

Jihomoravský kraj, okres Vyškov, Račice-Pístovice, Račice, č.pop. 1

PAMÁTKOVÁ OCHRANA: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773, stav ochrany: památkově chráněno, KATALOGOVÉ ČÍSLO: 1000125264.

Areál

MÁ SOUČÁSTI

objekt 1000125264_0001 - zámek
objekt 1000125264_0002 - předzámčí
objekt 1000125264_0003 - kostel Zvěstování Panny Marie
objekt 1000125264_0004 - bašta
objekt 1000125264_0005 - kašna
objekt 1000125264_0006 - park
část objektu 1000125264_0007 - brána
objekt, kat. č. 1000125264_0006 - park - bývalá květinová zahrada
objekt, kat. č. 1000125264_0505 - severní brána parku
objekt, kat. č. 1000125264_0506 - východní brána parku
objekt, kat. č. 1000125264_0501 - nádvoří s parkovou výsadbou
objekt, kat. č. 1000125264_0104 - oplocení s branou

Zámek

JE SOUČÁSTÍ

areál 1000125264 - zámek

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

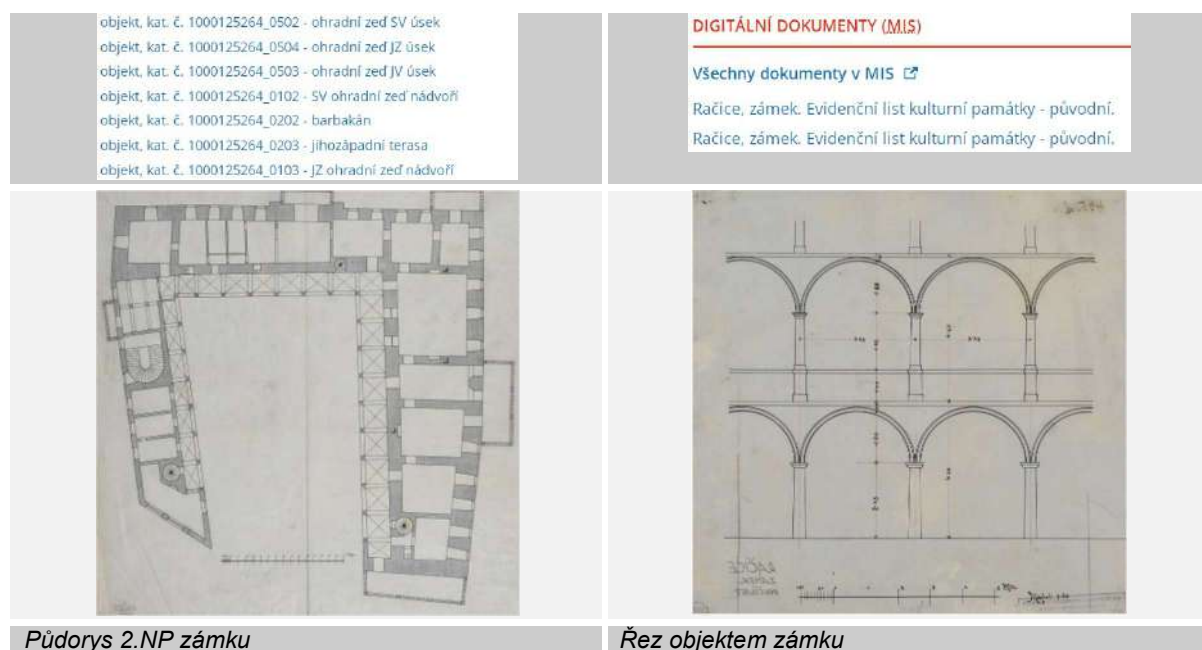
• kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14851/7-3773 - zámek

Fáze ochrany: památkově chráněno

Chráněno: od 3. 5. 1958

INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

ID SAS 26132 - Zámek | [↗](#)



zdroj: npu.cz

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku. Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

V rámci podkladů byly dále poskytnuty dva podklady:

- 1) Přehled souhrnu prací 07/2025-06/2026, podklady dodané Ing. Ondřejem Mišákem, Ph.D., 08/2026,
- 2) Podklady pro zpracování posudku metodou DCF – Zámek Račice, Ing. Břetislav Heller, Marketing specialist, Financial consultant, dodané 14.08.2026 název: „Ekonomika e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“.

Dále byl poskytnut materiál:

Podnikatelský záměr, Projekt: Studie Panský dvůr – jedná se o stavbu 11-12 apartmánů nad parkovištěm (55 podzemních parkovacích míst), v další fázi by mělo být vybudováno několik rekreačních (apartmánových) domů.

Další projekt, který je k dispozici, je realizace objektu kogeneračních jednotek, vč. příslušenství, v areálu Zámku. Jedná se o vysoceúčinné kombinované technologické zařízení - o výrobu elektřiny a tepla s instalovaným výkonem 1,200 MW, kdy médiem je zemní plyn a která bude stavebně umístěna na pozemku parc.č. 64/3, k.ú. Račice.

Zdrojové rozvody elektřiny a tepla budou trasovány od objektu kogeneračních jednotek mezi jednotlivými objekty po pozemcích parc. č. st.1, st.2, st. 4, st.190/1, st.190/2, st.290, 64/2, 64/3, 70, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/10, 72/11, 926/5, 926/7, 1012, 1016, 1017, vše k.ú. Račice. Jedná se o projekt, který umožní celému areálu efektivní odběr elektrické energie a tepla.

Za výrobnou elektřiny a tepla vznikne prostor pro sportoviště.

Dále znalec vycházel z vlastních zjištění a z informací z veřejně dostupných zdrojů.

Z územního plánu Račice vyplývá, že areál Zámku Račice, zapsaný na LV č. 1160, k.ú. Račice se nachází v zastavěném území a je zařazen do funkční plochy občanského vybavení – školská zařízení (Os), plochy veřejného prostranství – parky (Pp) a plochy rekreační – sportoviště (Rs).

V areálu Zámku se nachází tyto pozemky patřící jiným subjektům (pozemky nejsou předmětem ocenění:

- pozemek parc. č. st. 189 s budovou bez čp/če (Kostel Zvěstování Panny Marie), přičemž k tomuto pozemku je zřízena služebnost stezky a cesty přes pozemky parc. č. st. 190/1 a parc.č.1017, k.ú. Račice, ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČO 00292249, Račice 72, 683 05 Račice Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice,

- přístupová komunikace, a to pozemek parc.č. 959/2, ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, IČO 00292249, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice, zapsaná na LV č. 10001, k.ú. Račice.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu Račice-Pístovice a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná). Zájmový majetek je užíván v souladu s územním plánem obce.

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Zájmový majetek účelem vyhovuje kritériím nejvyššího a nejlepšího využití majetku – s ohledem na postupně probíhající stavební úpravy (*rekonstrukci/modernizaci*), které vedou k plnému využívání jako hotelové/ ubytovací/ vzdělávací zařízení – pak již není možno využívat k jiným účelům.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

První zmínky o hradu Račice jsou kolem r. 1227, který byl v této době znám jako nedobytný. V roce 1312 byl hrad dlouho obléhán Janem Lucemburským a následně srovnán se zemí. Byl znovu postaven a dobyt husity. Roku 1425 byl hrad opevněn a roku 1468 marně dobýván uherským králem Matyášem. Kolem roku 1576 dochází k rozsáhlé přestavbě těsného středověkého hradu na pohodlné a prostorné renesanční šlechtické sídlo. K jihovýchodnímu a severovýchodnímu křídlu hradu bylo přistaveno nové křídlo severozápadní a tím utvořeno ze tří stran uzavřené nádvoří. Nádvorní trakty byly opatřeny arkádami a reliéfy. V roce 1590-1615 dochází k dalším velkým úpravám a dostavbám (kašna, budovy Předzámčí, Zámek byl zvýšen o 2. poschodí, bylo zdokonaleno vnitřní zařízení). K další rozsáhlé přestavbě dochází v roce 1831, některé části byly zbořeny, arkády zazděny, byly vystavěny balkony a provedeny vnitřní úpravy. V roce 1928 byl Zámek elektrifikován. V roce 1938 se stal sídlem vojenského hlavního stanu v připravované válce. Po druhé světové válce přešel Zámek do státní správy. Od roku 1946 byl převzat do správy lesů, od r. 1947 sloužil jako rekreační středisko Oděvního průmyslu Prostějov. Později zde byla umístěna zvláštní škola, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Za vlastnictví státní správy byla v letech 1995-1999 provedena rekonstrukce hradeb v hodnotě cca 9,25 mil. Kč, v letech 1998 – 1999 restaurátorské práce v hodnotě 10,665 mil. Kč, v roce 1999 rekonstrukce kotelny v hodnotě 2,498 mil. Kč, v letech 2000 – 2002 rekonstrukce hradeb II. Etapa v hodnotě 4,800 mil. Kč a v letech 2001 – 2002 výměna oken a dveří v hodnotě 0,57 mil. Kč. Od roku 2003 probíhá postupná obnova a rekonstrukce pláště zámku. Na křídlech A1, A2 a v atriu křídla A3, je fasáda již dokončena, v průběhu roku 2005 proběhla rekonstrukce školní kuchyně na základě hygienických požadavků Evropské unie. V roce 2014 byl provoz školy ukončen a objekt byl volný, v udržovacím režimu (temperování v zimním období, větrání, nezbytná údržba).

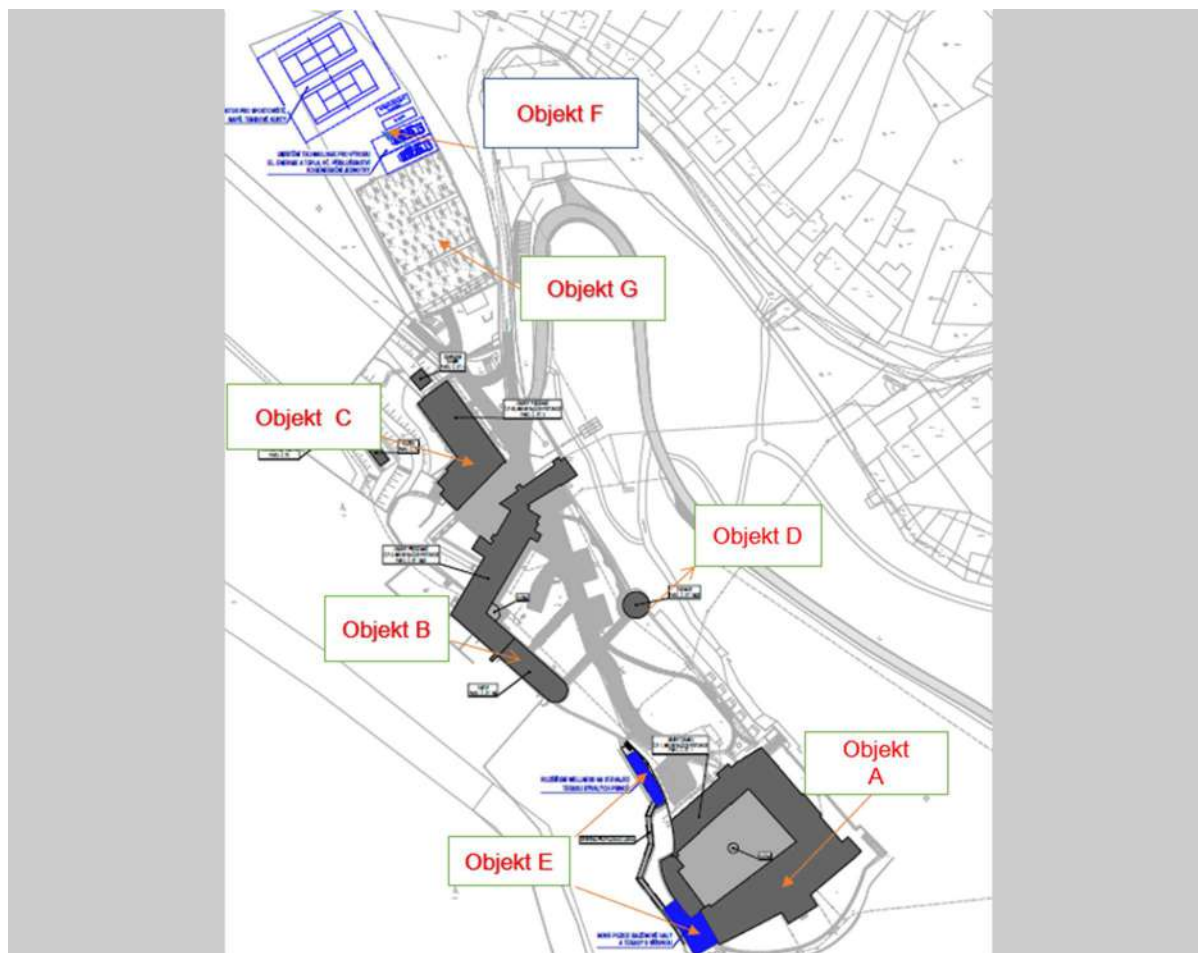
V roce 2017 začala nová etapa existence Zámku Račice (Smlouva kupní ze dne 04.05.2017). Zámek byl vydražen a vlastnický přešel do soukromého sektoru. V roce 2022 byla přikoupena Zvonice (Smlouva kupní ze dne 27.06.2022).

Stavebně technický stav je dobrý. Opatřebení je určováno analyticky, lineárně a odborným odhadem.
Zdroj: zadavatel

3.8.1 Části zámeckého areálu

Račický zámecký areál je umístěn na ostrohu nad Račickým potokem a při pohledu od SV až S vytváří krásnou dominantu nad obcí.

Celý zámecký areál má nepravidelný tvar a celkovou rozlohu má 57 590m².



A	Zámek č.pop.1, na pozemku parc.č. st.1
B	Předzámčí č.pop. 3 na pozemku parc.č. st.190/1, (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
C	Podzámčí č.pop. 83 stojí na pozemku parc.č.st. 2, (bývalá Hájovna/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep)
D	Zvonice umístěná na pozemku parc.č. st.190/2
E	Probíhající přestavba ubytovacích pokojů (apartmánů) Zámku a výstavba nového Wellness a bazénové haly (v areálu zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců)
F	Budoucí stavba Objektu kogeneračních jednotek
G	Budoucí stavba Apartmánových domů

zdroj: zadavatel + vlastní

Vzhledem k různým stavům *rekonstrukce* areálu a také vzhledem k tomu, že se v zámeckém areálu nacházejí tři objekty se třemi různými čísly popisnými, k tomu pak ještě Zvonice/Bašta se sklepeními a každý objekt (mimo Zvonice/Baštu) je již v samostatném provozu, je posudek zpracováván na každý objekt samostatně.

Zámecký areál je tvořen zámeckým parkem, sportovištěm, parkovištěm a zámeckými objekty :

- A. Zámek a nádvoří,
- B. Předzámčí (bývalá Konírna a Hospodářský objekt),
- C. Podzámčí (bývalá Hájovna/ Stará škola, Zahradní domek, Zemní sklep) a
- D. Zvonice/Bašta,
- E. Zahájená stavba nového Wellness a bazénová hala (v areálu zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců),

F. Budoucí stavba kogeneračních jednotek,

G. Budoucí stavba Apartmánových domů.

A. Zámek postupná přestavba:

Na Zámku byly v roce 2024 až 2025 a následně ve druhé polovině roku 2025 do poloviny roku 2026 prováděny následné *rekonstrukce a modernizace*,

Od roku 2024 – 06/2025 byly dokončovány nové fasády – západní štít Mundyho křídla (celoplošná nová fasáda) rekonstrukce zdiva balkónu, statická sanace stěn a balkonů. Dále zde proběhla výměna dřevěného zábradlí na jižním parkánu.

V 1.PP se postupně začíná budovat Wellness (viz. odst.E). V další etapě zde mají být vystavěny vinné sklepy, které budou zpříjemňovat návštěvníkům Zámku jejich pobyt.

Ve 2.NP se nachází Krbový (Rytířský) sál, v obou křídlech zámku jsou prováděny dispoziční změny pokojů (apartmánů).

Ve 3.NP jsou nově prováděny dispoziční změny pokojů, tak aby v každém pokoji/ apartmánu byla koupelna a WC, aby pokoje byly v určitém standardu. Dále byly provedeny opravy stropů, a to kompletní nové stropní konstrukce a statické opravy v levém křídle Zámku, dále byly provedeny demontáže a zpětné montáže parket, hlavní trasy ÚT v mědi, ZTI, akustická kanalizace ve 3NP.

Od července 2025 do poloviny roku 2026 byly na Zámku prováděny následující stavební práce:

Souhrn provedených prací 07/2025 – 12/2025

- dokončení montáže a rekonstrukce kamenných balustrád na zámeckých balkonech, vč. sesazení, spárování, penetrace a horních madel,
- položení nové dlažby na balkonech, vč. montážních terčů,
- opravy balkonů a odstranění lešení z dokončených částí balkonů,
- zaměření a příprava její umělecko-kovářské výroby,
- opravy fasád a omítek na polovině nádvoří zámku, vč. zapravení zásahů po klempířích,
- klempířské práce na polovině nádvoří hlavního paláce,
- opravy zbývajících dvou zámeckých komínů na středovém křídle,
- průběžný odvoz stavební suti a vyklízení nádvoří,
- výkopové práce a pokládka množství inženýrských sítí a chrániček v průjezdu na hlavní nádvoří,
- betonáž nové pojezdové ŽB desky v průjezdu jako podklad pro budoucí žulovou dlažbu,
- bourání novodobých příček na chodbě v 1.NP,
- bourání podzemní stavby staré kotelny s příslušenstvím pod nádvořím a příprava prostoru pro nové zámecké wellness,
- bourací a stavební přípravy budoucí zámecké restaurace,
- odstranění starých obkladů v bývalé kuchyni a příprava toalet pro budoucí restauraci,
- bourání podlahových skladeb pro podlahového vytápění v restauraci,
- bourání příček a vytvoření prostoru pro nový salonek,
- budování příček a dispoziční úpravy pokojů, apartmánů, koupelen a prostor pivních lázní,
- rekonstrukce posledních jednodušších pokojů v Předzámčí na komfortnější ubytovací standard,
- montáž sádkartonových příček, podhledů a stropů, zejména ve třetím nadzemním podlaží,
- instalace sítí a technických rozvodů ve třetím podlaží,
- zateplování stropů třetího podlaží a jejich následné zaklopení sádkartony,
- kompletní nové vnitřní instalace: rozvody vody, kanalizace, topení, elektřiny a klimatizace,
- kompletní nové vnitřní instalace silnoproudé i slaboproudé elektřiny ve 3.NP, 2.NP i 1.NP,
- kompletní nové vnitřní instalace klimatizace ve všech podlažích zámku ve vybraných místnostech, zejména pokojích, společenských a reprezentačních sálech, restauraci, atd.,
- instalace a příprava potrubí PEX-AL-PEX přes komplikované průchody mezi patry,
- budování nové optické datové přípojky do zámku (zakončeno nyní v předzámčí),
- opravy omítek po nových rozvodech a dalších technických zásazích,
- příprava, vyrovnávání a skladby podlah ve třetím nadzemním podlaží,
- vylištění nivelačních podlah,

- obnova a opětovné položení původních dřevěných vlysů; dokončení podlah v někdejších učebnách,
- obnova zazděných nebo skrytých původních dvoukřídlých dveří,
- otevření dříve zazděných dveřních otvorů a oprava jejich rámců,
- renovace, opravy a nové nátěry historických interiérových dveří,
- obkladačské práce v koupelnách - pokládání koupelnových dlažeb, lepení obkladů, vč. dekorativních mozaik,
- výběr a objednání nových lustrů,
- dokumentace a odborné zaměření tří historických zvonů v zámecké zvonici.

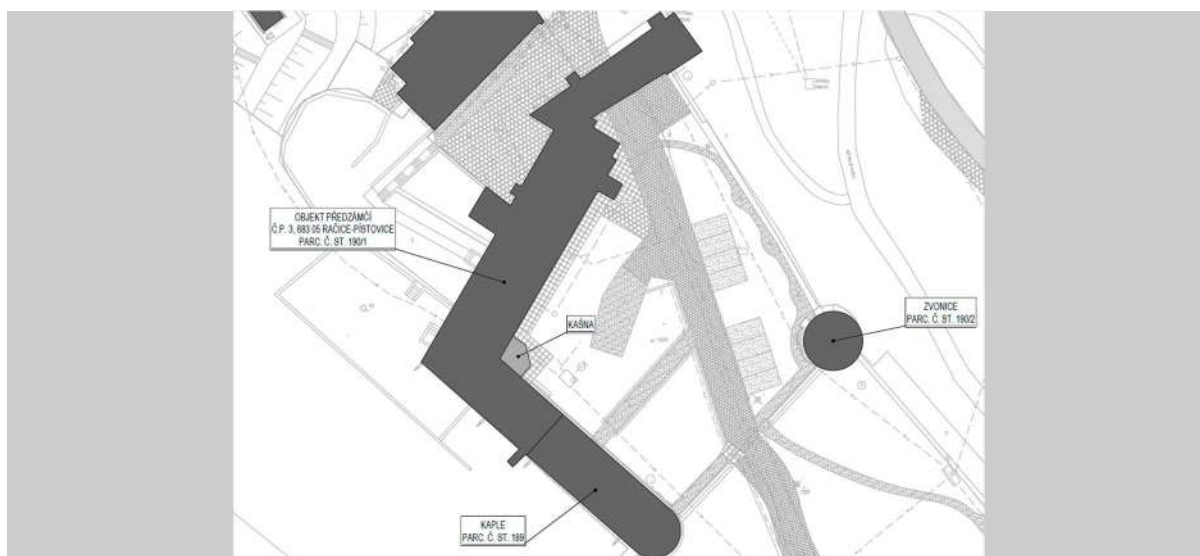
Souhrn provedených prací 01/2026 – 06/2026

- výkopy a stavební práce pro základy a stěny v 1.NP kuchyňského výtahu,
- montáž aktivního hromosvodu na středovou věž a následné odstraňování původních hromosvodů kolem nádvoří,
- postavení lešení a následné úplné zbourání nevzhledného komínu bývalé kotelny z 80. let,
- oprava fasády v místě odstraněného komínu,
- nové nátěry fasád poloviny nádvoří hlavního paláce,
- návrat skleněné příčky do zámecké chodby,
- renovace, opravy a nové nátěry historických interiérových dveří,
- renovace, doplňování skel a opravy původních oken do nádvoří,
- jemná oprava nátěrů a parapetů novějších oken mimo nádvoří, výmalba meziokenních špalet,
- zaměření nových celoprosklených dveří,
- malířské práce ve třetím podlaží, včetně zkoušek barevných odstínů a nové výmalby,
- zhotovení a montáž ozdobných stropních fabionů,
- osazení nových stropních rozet pod lustry,
- nová výmalba rytířského sálu a banketního předsálí,
- obnova táflováných místností technikou fládrování: broušení, základní probarvené nátěry, ruční napodobení kresby dřeva a finální lakování,
- doplnění nově fládrovaných částí dřevěného obložení tak, aby navazovaly na původní táflování,
- obkladačské práce v koupelnách,
- stavební práce na pokojích a apartmánu budoucích pivních lázní,
- osazování van, sprchových vaniček, zrcadel,
- napojování radiátorů a osazování nových radiátorů v pokojích, koupelnách a toaletách ve 3.NP i postupně ve 2.NP,
- výroba a výběr postelí, matrací a textilních potahů pro pokoje; výběr látek pro křesla, postele a dekorační polštáře,
- objednávka výroby 107 kusů nestandardních interiérových dveří v zámeckém stylu,
- objednávka výroby nábytku vč. kuchyněk do 3.NP,
- statické zajištění výztuže betonové desky ve třetí věži,
- příprava protipožárních sádrokartonových příček a stropů pro venkovní klimatizační jednotky, které budou ukryté ve 2 věžích před okny, vybavenými fixními žaluziemi,
- přepojení chybně provedených dešťových kanalizací ze splaškové šachty do dešťové – délka cca 50m,
- propojení další stoupačky splaškové kanalizace do původní splaškové šachty,
- osazení měření splaškových vod celého zámeckého areálu tzv. Parshallovým žlabem na přesunutém vedení splaškové kanalizace v parku zámku (délka cca 60bm), vč. přívodů elektro a vč. zprovoznění.

B. Předzámčí

V roce 2004 byla provedena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí a celý objekt se začal využívat jako turistická ubytovna. Od roku 2020 se Předzámčí začalo postupně *rekonstruovat* až do dnešní podoby. V červnu 2024 byla dokončena *modernizace a rekonstrukce* celého objektu k ubytování

v 1.NP a 2.NP. Pokoje jsou již využívány a pronajímány. V provozu je též restaurace, vč. baru, kuchyně a sál „Konírna“ k pořádání oslav, firemních akcí, konferencí a různých druhů workshopů.



zdroj: zadavatel

C. Podzámčí

V roce 2023 byla započata rozsáhlá *modernizace a rekonstrukce* objektů bývalé Stodoly a Hájenky. Vytvořil se tak v zámeckém areálu samostatný objekt Podzámčí (zámku Račice), který byl dokončen a zkolaudován v roce 2024.

Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Občerstvení ke konzumaci si hosté mohou připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím. Při pobytu zde je možno využívat luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhřívaným venkovním bazénem s terasami pro letní slunění a podzimní otužování. Celková kapacita objektu, který si hosté mohou pronajmout i jako celek, je 34 lůžek.



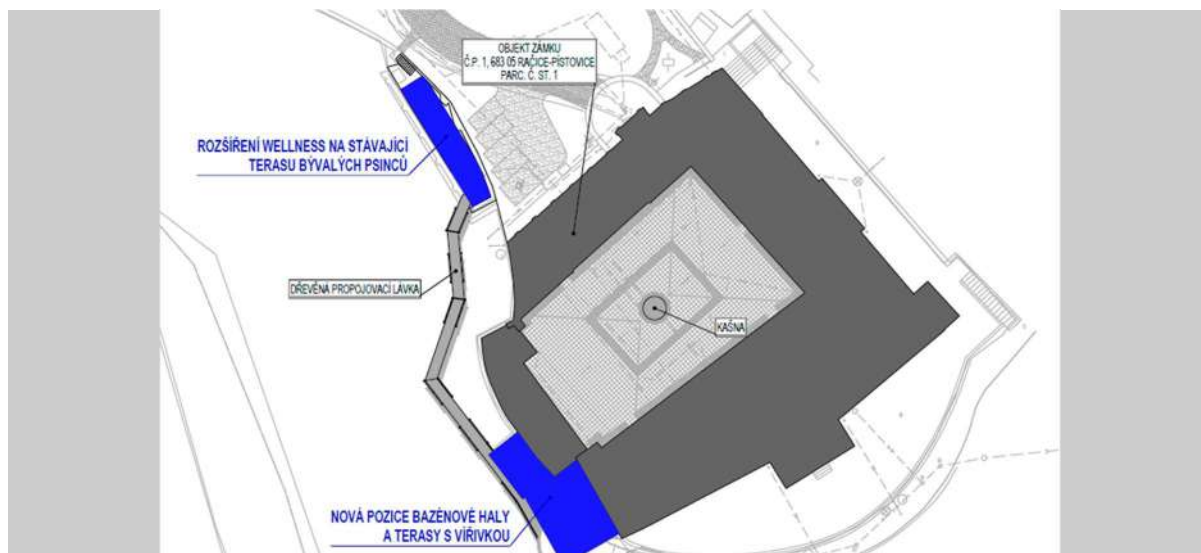
D. Plánovaná přestavba Zvonice/ Bašta

Objekt byl nově pořízen v 06/2022 do vlastnictví spol. e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Objekt je ve stavu - před *modernizací a rekonstrukcí*.

Po opravě celé Zvonice/Bašty bude pro veřejnost otevřen prohlídkový okruh „Zámecké sklepení“ pod Zvonící a druhým nádvořím.

E. Zahájená stavba nového Wellness a bazénová hala (v areálu Zámku) a terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců),

V prostorách Zámku začaly stavební práce na rozšíření wellness, stavba bazénové haly, finské sauny, ochlazovny, odpočívárny, sociálního zázemí, sauny a souvisejících technologií. V předstihu před zahájením výkopových prací byl proveden záchranný archeologický výzkum formou plošného výzkumu za účelem dokumentace stavbou dotčených situací – archeologických terénů. Půdorysy nových objektů včetně jejich základů (v projektu pouze schematicky zakreslené) jsou přizpůsobeny skutečné, archeologickým průzkumem odkryté, situaci okolních konstrukcí (hradby, tarasní zdi včetně základů apod.) tak, aby nedošlo k poškození historických zdí.

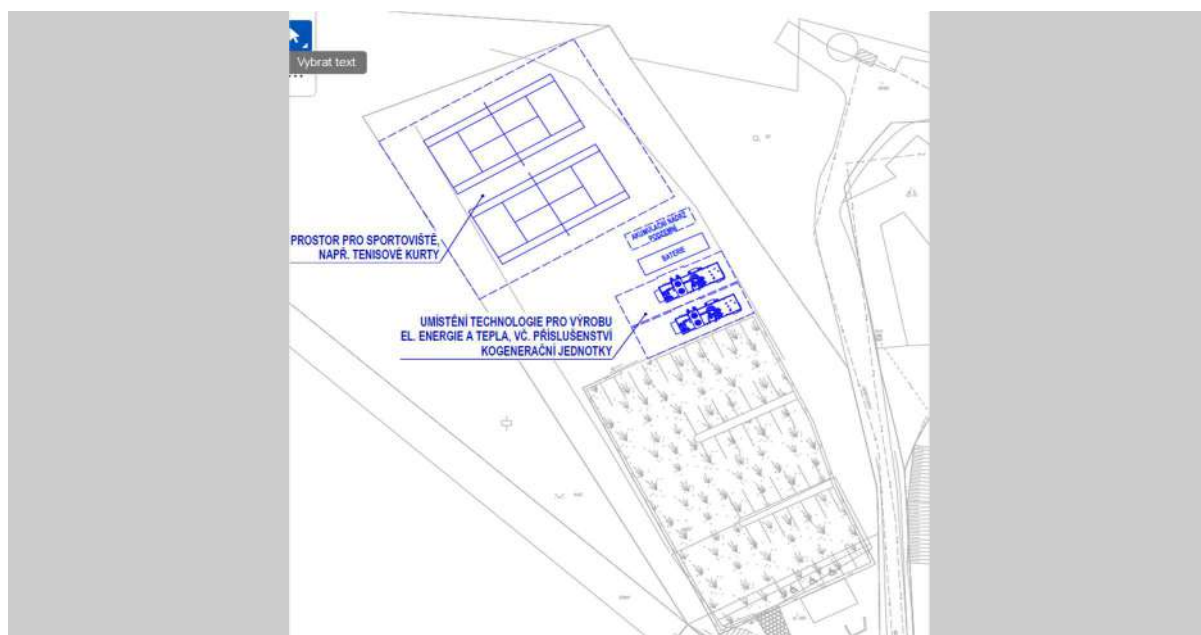


zdroj: zadavatel

F. Budoucí stavba objektu kogeneračních jednotek

Na pozemku parc.č. 64/3 bude nově umístěna výroba elektrické energie a tepla, vč. příslušenství (kogenerační jednotky).

Jedná se o technologie, včetně příslušenství, pro výrobu elektrické energie a tepla. Jednotky budou pohledově odstíněny (oplocením s popínavými rostlinami nebo živým plotem); návrh řešení tohoto odstínění a návrh tras rozvodů tepla a elektřiny do areálu zámku bude před započítáním výstavby konzultován se zástupci odborné organizace a příslušného orgánu státní památkové péče.



zdroj: zadavatel

G. Budoucí stavba Apartmánových domů

Další záměr, který vznikne na pozemcích rekreačních aktivit, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú. Račice, kdy bude výhledově do 5 let vybudován podzemní parkovací objekt se stáními v 1.PP (cca 50 parkovacích míst pro všechny návštěvníky zámeckého areálu). Na podzemním parkovacím objektu bude umístěn přízemní Panský dvůr (nové rekreační byty, Apartmány). Za Panským dvorem je navrženo 10 apartmánových domů o půdorysu do 50m² (viz Studie zastavitelnosti pozemků k.ú. Račice, kterou disponuje zadavatel).

Celá výstavba bude rozdělena na dvě části: v první fázi bude realizován podzemní parkovací objekt s 11 apartmány nad ním (-viz vizualizace), ve druhé fázi 1.bude realizována výstavba apartmánových domů.



zdroj: zadavatel

Charakteristika jiných stavebních objektů :

- SV a JV části terasy Zámku obepínají v místech původního příkopu opěrné kamenné zdi s řadou opěrných pilířů, pod nimi jsou strmé zalesněné svahy bez větších lidských zásahů, tato část se přírodně podobá krajinářskému parku,
- směrem k Zámku od hlavní silnice vede asfaltová cesta s několika vlásenkami traverzující ve svažitém terénu,
- park dále dotváří vydlážděné cestičky pro pěší.

Napojení celého areálu Zámku na veřejné komunikace :

- do zámeckého areálu vede z JV vlastní účelová komunikace na parc.č.72/4, k.ú. Račice, se sjezdem na parc.č.72/10 ze stávající krajské komunikace (parc.č. 926/6, k.ú. Račice, vlastník Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno),
- do zámeckého areálu vede rovněž ze severu cizí účelová komunikace na parc.č.959/2 (vlastník Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice), která končí před zámeckou branou u Předzámčí.

Napojení celého areálu Zámku na veřejné inženýrské sítě:

- zdroj pitné vody - vlastní vodovod z lesních jímacích zařízení, vodojem (bližší popis – viz dále),
- přípojky inženýrských sítí:
 - a) elektrorozvody NN (elektro rozvaděč je umístěn pod Zámkem, pod parkem, perspektivně dojde k napojení na vlastní trafostanici),
 - b) kanalizační přípojka, vč. lapolu (lapol je u kuchyně Zámku, spodní parkán), trasa vede parkem, napojuje se na obecní kanalizaci asi 50m od garáží cizích vlastníků, kanalizace je napojena na obecní ČOV),
 - c) plynová přípojka (HUP pro celý areál je v technické místnosti objektu Podzámčí, v současnosti NTL, perspektivně dojde k přivedení STL),
 - d) elektronické komunikace - vzdušné optické připojení.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

3.8.2 Popis zájmového majetku

A. Hlavní budova Zámku č.pop.1 (Zámek a nádvoří)

Adresní místo: k.ú. Račice (737372); č. pop. 1; stavba občanského vybavení.

Jedná se o třípodlažní objekt (3NP), zděný ze smíšeného zdiva, který je částečně podsklepený a částečně s obytným podkrovím, má sedlovou střechu krytou měděnou krytinou, je o půdorysu ve tvaru písmena U, jehož půdorysná stopa je cca 51,00 x 50,00m.

Trojdielnou dispozici Račického zámku (Zámku) určují tři křídla kolem vnitřního nádvoří. Zámek nemá uzavřenou dispozici, jihozápadní část je otevřená, stál zde již dříve odstraněný trakt.

Zámek je zpřístupněn branou v SZ průčelí, půdorys Zámku dotváří vzniklá terasa rozkládající se od S nároží Zámku směrem na Z, v místě dalšího zmizelého traktu přerušuje plynulou linii terasy masivní válcová, dnes barokně přestavěná Zvonice.

Dále pokračující terasa s řadou opěrných žeber končí budovou Předzámčí.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1
Obec:	Račice-Přistovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	2519
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Račice [137375] ; č. p. 1: stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1
Stavební objekt:	č. p. 1
Adresní místo:	č. p. 1

V rámci probíhající přestavby celého Zámku bude dispoziční řešení mírně upraveno a změněno.

Původní dispoziční řešení:

1.PP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
001	schodiště	-
003	sklep	16,51
004	sklep	24,52
005	sklep	18,74
006	chodba	4,49
007	sklad	3,90
008	sklad	25,00
009	sklad	9,23
010	schodiště	-
011	chodba	6,68
012	sklad	33,58
013	schodiště	-
014	sklad	6,15
015	schodiště	-
016	sklep	26,67
017	kotelna	30,56
018	kotelna	30,75
019	uhelna	55,51
1.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
101	vstupní část	36,10
102	vstupní část	19,50
103	schodiště	-

104	sklad	5,60
105	chodba	6,21
106	chodba	13,57
107	dílňa	15,69
108	chodba	13,17
109	dílňa	33,36
110	chodba	6,45
111	schodiště	-
112	sklad	1,63
113	sklad	13,31
114	chodba	6,09
115	schodiště	-
116	kancelář	8,28
117	WC	2,33
118	kancelář	22,68
119	umývárna	4,39
120	WC	1,37
121	sklad	3,97
122	chodba	5,00
123	chodba	17,32
124	dílňa	41,34
125	dílňa	28,20
126	sklad	0,71
127	sklad	2,82
128	chodba	36,67
129	vytápěcí místnost	6,28
130	šatna	26,40
131	chodba	1,47
132	šatna	26,98
133	schodiště	-
134	sklad	16,29
135	sklad	24,36
136	sklad	12,45
137	schodiště	-
138	chodba	10,19
139	úklidová místnost	0,73
140	chodba	,72
141	kuchyň	44,88
142	chodba	54,22
143	umývárna	15,69
144	umývárna	8,82
145	umývárna	14,10
146	toalety	10,98
147	jídlna	41,69
148	jídlna	55,19
149	chodba	26,61
150	kuchyň	51,60
151	chodba	9,05
152	chodba	17,45
153	schodiště	-
154	úklidová místnost	1,24
155	WC	2,11
156	sklad	16,34
157	sklad	14,67
158	sklad	17,75
159	chodba	16,54
160	zpevněná plocha	42,85
161	plochá střecha - terasa	136,00

2.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m²)
201	schodiště	-
202	chodba	33,47
203	chodba	13,42
204	pokoj, 4 L	17,18
205	pokoj, 4 L	15,59
206	pokoj, 4 L	15,53
207	schodiště	-

208	sociální zázemí -toalety	11,47
209	pokoj, 4 L	18,34
210	sociální zázemí -toalety	5,84
211	WC	1,27
212	sborovna	36,77
213	terasa	6,40
214	chodba	84,12
215	učebna, 30 osob	41,40
216	učebna, 15 osob	26,08
217	chodba	4,05
218	chodba	3,76
219	sklad	1,18
220	sklad	1,17
221	koupelna	13,97
222	umývárna	3,35
223	koupelna	10,50
224	kancelář	25,35
225	kancelář	41,08
226	terasa	5,87
227	schodiště	-
228	kancelář	39,26
229	kancelář	38,54
230	jednací místnost, 10 osob	29,84
231	terasa	15,26
232	chodba	101,25
233	konferenční sál 100 osob	110,84
234	sklad CO	2,20
235	sklad CO	2,28
236	předsíň	17,71
237	šatny	18,73
238	šatny	17,25
239	terasa	41,05
240	jednací místnost, 20 osob	63,51
241	učebna, 30 osob	56,55
242	schodiště	-
243	sklad	15,69
244	sociální zázemí -toalety	15,97
245	úklidová místnost	1,24
246	chodba	6,25
247	chodba	2,54
248	terasa	39,87

3.NP		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
301	schodiště	-
302	chodba	57,84
303	pokoj, 4 L	18,12
304	pokoj, 4 L	15,64
305	pokoj, 4 L	15,59
306	schodiště	-
307	umývárna	23,14
308	sklad	4,81
309	sociální zázemí -toalety	10,91
310	pokoj, 4 L	18,36
311	pokoj, 4 L	19,58
312	učebna, 30 osob	43,94
313	sklad	1,44
314	chodba	70,67
315	učebna, 30 osob	46,05
316	učebna	48,84
317	učebna	45,60
318	schodiště	-
319	učebna	43,24
320	chodba	8,61
321	učebna	40,24
322	kabinet	24,13

323	kabinet	27,45
324	chodba	109,30
325	předsíň	8,80
326	kabinet	34,82
327	předsíň	9,02
328	kabinet	36,21
329	předsíň	9,56
330	kabinet	23,48
331	kabinet	22,94
332	předsíň	13,52
333	kabinet	26,82
334	kabinet	25,23
335	předsíň	7,69
336	kabinet	21,89
337	klubovna	27,03
338	schodiště	
339	chodba	7,19
340	úklidová místnost	1,39
341	sociální zázemí -toalety	18,14
342	sociální zázemí -toalety	15,25

4.NP půda		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
401	schodiště	-
402	schodiště	-
403	půdní prostor	110,65
404	archiv	37,11
405	půdní prostor	58,93
406	sklad	43,22
407	půdní prostor	345,28
408	sklad	24,10
409	schodiště	3,95
410	půdní prostor	529,82
411	schodiště	-
412	chodba	2,70
413	koupelna	3,31
414	WC	2,32
415	pokoj	35,46

5.NP věž (A)		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
501	věž A	40,15
502	věž B	23,55
503	schodiště	-
504	schodiště	-
505	chodba	5,71
506	WC	1,41
507	schodiště	-
508	pokoj	34,32

5.NP věž (B)		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
601	věž A	39,72
602	věž B	35,37
603	věž C	56,94

5.NP věž (C)		
Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
603	věž C	56,94
701	věž A	47,74
702	věž B	35,68

Konstrukční řešení:

na Zámku jsou postupně prováděny rozsáhlé stavební a restaurátorské práce, při kterých jsou starší konstrukce a systémy nahrazovány novými moderními nebo jsou používány nové moderní technologie a postupy pro zachování historického modulu Zámku, z těchto důvodů bude provedeno ocenění jako zatím nedokončená stavba, a to v rozsahu dodaných stavebních prací.

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací, hydroizolace, radonová ochrana a jiné	zděné a kamenné, na skalnatém masivu u novodobějších konstrukcí základ betonový, objekt byl izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů
2.	Svislé nosné kce, vč.obvod.pláště	kamenné zdivo, cihelné z plných pálených cihel, popř. smíšené zdivo z cihel a kamene, dále se v objektu nachází kamenné sloupy, zdivo je vyzděno na maltu, svislé nenosné konstrukce vyzděny z cihel, sádkartonových konstrukcí, protipožární SDK konstrukce pro klimatizační jednotky
2a	Svislé nosné konstrukce hradeb	sanace hradebního zdiva v celém areálu, opravy korun opěrných stěn, dozdění, na šířku celkem 600-700mm
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	stropní konstrukce tvořena klenbami, dále trémovými stropy, v kotelně a skladu paliva jsou stropy HURDIS, nová statika stropů 3.NP ve dvou křídlech Zámku, HEB rošty, kročejové izolace, současně i zateplení izolační vatou, montáž SDK podhledů a stropů 3.NP 60%
4.	Krov, střecha	šikmé valbové střechy, zastřešení věží – stanovou střechou – nosné konstrukce z dřevěných trámů
5.	Krytiny střech	měděné plechy
5a.	Komíny	ano, nové opravy - 3x sloupových komínů do nádvoří a 1x sloupový komín do parku
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky, oprava omítek ve 3.NP - nové hladké vápenné
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké – nádvoří nové
	Úprava vnějších povrchů	JV a JZ křídlo nové fasádní omítky dokončení fasád Zámku (cca. 700m ²)
8a.	Vnější obklady	nejsou
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	keramické (částečně chybějící)
9a	Vnitřní obklady	nové obklady a dlažby v koupelnách 3. NP
10.	Schodiště	kamenné, kovové, dřevěné
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	Interiérové historické dvoukřídlé, dřevěné
12.	Vrata	dřevěné masívní, s kovovými prvky
13.	Okna	historická, repasovaná, dřevěná kastlová, otevíravá, s dřevěnými příčkami, nátěry parapetů a špalet oken, renovace a zasklení oken,
14.	Povrchy podlah	dřevěné, PVC, dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otopná tělesa	Nové žebrové radiátory nové osazení radiátory 2.NP a 3. NP, napojené trubkováním na plynové kotle
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, nové jističe, nové silnoproudé a slaboproudé rozvody 1. – 3. NP
17.	Bleskosvod	ano - nový aktivní
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	nové rozvody vody plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	nové rozvody – plast měření splaškových vod Parshallovým žlabem
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano, nové rozvody
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel nové rozvody
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	nefunkční

23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchové kouty, vany, keramická umývadla
23a.	WC (druh)	WC - Geberit
24.	Výtahy	ano (zatím jeden) budovány základy nového kuchyňského výtahu v 1. NP
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, apod.)	CCTV, EZS, EPS, VZT, mříže datová přípojka do Zámku, rozvody klimatizace na zámku 1.NP a 2. NP

Stáří objektu, stavebně technický stav: první zmínky o zde stojícím hradě jsou z roku 1227, objekt byl do dnešní podoby ve své hmotě dostavěn v letech kolem let 1590 – 1615. V roce 1831 došlo k rozsáhlé přestavbě, další stavební práce jsou uváděny na jiném místě v tomto znaleckém posudku. Jako vztažný srovnávací etalon bereme rok 1900 (rod Schöllerů 1894-1935), pak začal být Zámek ze strany vlastníků méně užíván, po roce 1945 konfiskace a počátek chátrání zámku, státní správa, OP Prostějov, Ministerstvo vnitra, zvláštní škola internátní). Poslední rozsáhlejší stavební práce jsou evidovány z roku 1995, dále byly prováděny dílčí stavební úpravy, viz dle jednotlivých rozhodnutí stavebního úřadu Vyškov. Po roce 2017, kdy byl zájmový majetek zakoupen společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o. došlo k zahájení celkových stavebních úprav (celková *rekonstrukce/modernizace*) celého zámeckého areálu, tyto práce probíhají do současnosti.

Na Zámku probíhají od roku 2017 menší a postupně rozsáhlejší investice do celého objektu Zámku.

Provedené stavební úpravy (*rekonstrukce/modernizace*) za poslední 3 roky

Provedené práce od roku 07/2023 do 06/2024 (Zámek)	16 500 000 Kč
Provedené práce od roku 07/2024 do 06/2025 (Zámek)	24 752 320 Kč
Provedené práce od roku 07/2025 do 06/2026 (Zámek)	53 632 728, Kč

Stáří objektu je uvažováno: 2026 - 1900 = 126 let, některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2023, lze dovodit 2026 – 2023 = 3 roky stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024, lze dovodit 2026 – 2024 = 2 roky stáří. Další konstrukce dlouhodobé i krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2025 a v první polovině roku 2026, zde se jedná o stáří 0 roků.

Na objektu Zámku se prolínají náročné restaurátorské, sanační práce a práce stavební výroby; jsou používány nové technologické postupy, nadstandardní prvky a jiné historicko-restaurátorské metody jako je fládrování a táflování stěn místností.

Stavebně–technický stav: po provedených stavebních záchranných pracích (sanace), je objekt ve stavu průběžného udržování, je průběžně přestavován, s velmi dobrou údržbou.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, areálový vodovod, plyn, kanalizace, telekomunikace.

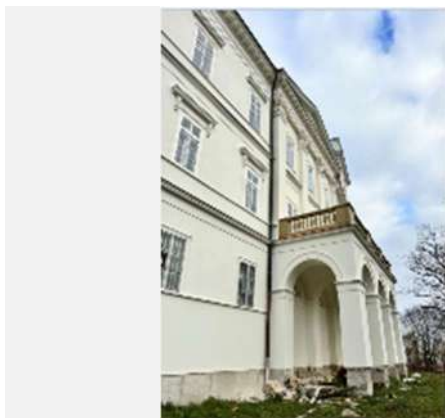
Fotogalerie



Hlavní vstup do Zámku



Vnitřní Zámecké nádvoří



Provedené opravy balkónů



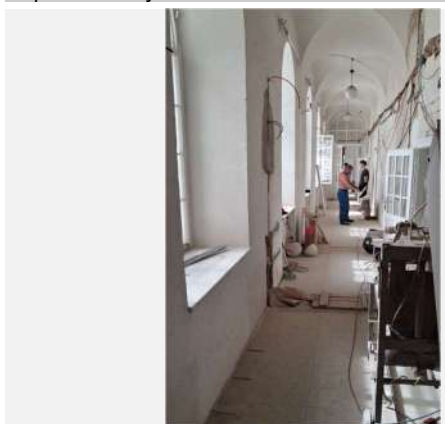
Provedené opravy balkónů a balustrád



Oprava fasády



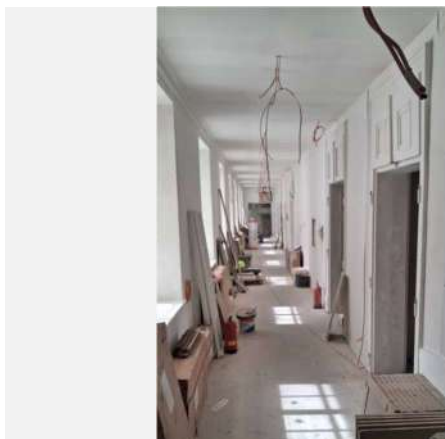
2.NP Opravy chodeb - střed



2.NP Opravy chodeb – pravé křídlo



2.NP Opravy chodeb – levé křídlo



2.NP Opravy chodeb – pravé křídlo



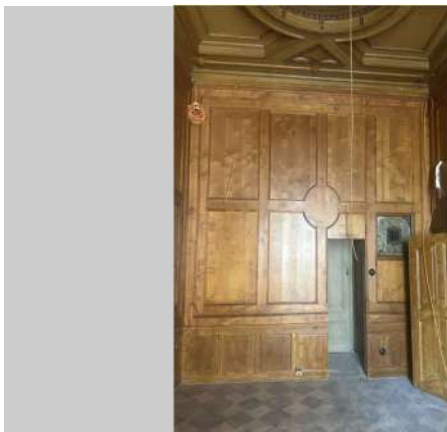
2.NP Opravy chodeb – levé křídlo



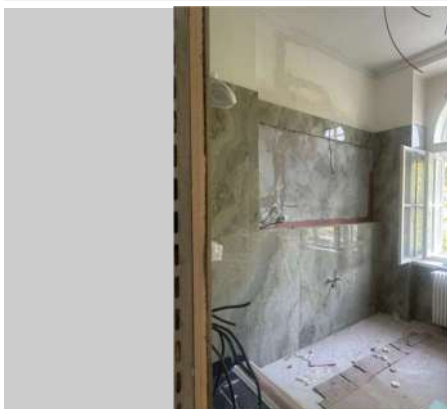
2.NP



2.NP Rytířský sál - výměna radiátorů výmalby výměny oken



Táfování místností ve 2.NP



3.NP Obklady koupelen



3.NP Obklady koupelen



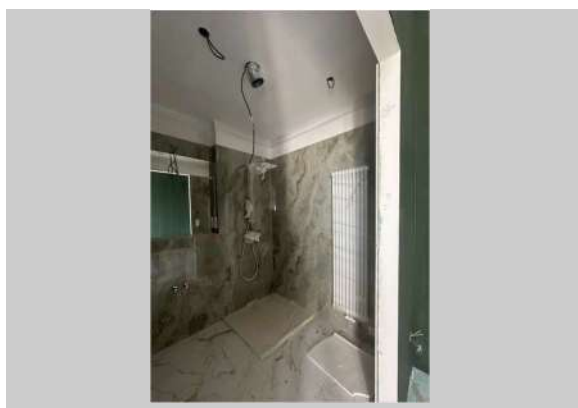
Změna dispozice pokojů 3.NP



Nové interiérové designové prvky



Změna dispozice pokojů



Obklady koupelen, sprchový kout



Probíhající renovace, opravy a nátěry historických
interiérových dveří
zdroj: vlastní a zadavatel



Nádvoří

B. Předzámčí č.pop. 3

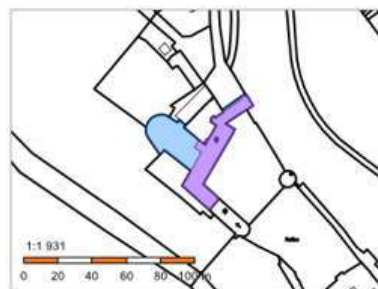
Jedná se o nově zrekonstruovaný objekt, využívaný pro ubytování hostů. Předzámčí stojící v SZ části areálu je od budovy Zámku vzdáleno cca 100m, je odděleno dvěma na sebe navazujícími nádvořími a vstupní branou. Na Předzámčí navazuje z JV strany Kostel Zvěstování panny Marie, který je ve vlastnictví jiného subjektu (ve vlastnictví subjektu Obec Račice-Pístovice, uživatelem je církev). Na 1.nádvoří se nachází rovněž válcová Zvonice/ Bašta, která je na S straně nádvoří součástí hradeb. Na Předzámčí navazuje Podzámčí a dále se rozkládá zámecký park, kde se nachází sportoviště a parkovací plochy (při konání místního šetření byly plochy využívány pro skladování stavebních materiálů a parkování osobních automobilů zaměstnanců a subdodavatelů). Zámecký park pokrývá většinu ostrohu, na kterém je Zámek, vč. součástí a příslušenství, situován.

Adresní místo: k.ú. Račice (737372); č. pop. 3; stavba občanského vybavení.

Na objekt Předzámčí navazuje sakrální stavba (kostel Zvěstování Panny Marie), umístěná na pozemku parc.č.189, k.ú. Račice (vlastník Obec Račice-Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice). Kostel není předmětem ocenění, ochrana přístupu k němu je zajištěna věčným břemenem. Z doby kolem roku 1773 se datuje současná barokní podoba kostela. Na fasádě jsou patrné stopy aktuálně probíhajícího stavebně-historického průzkumu.

Informace o pozemku

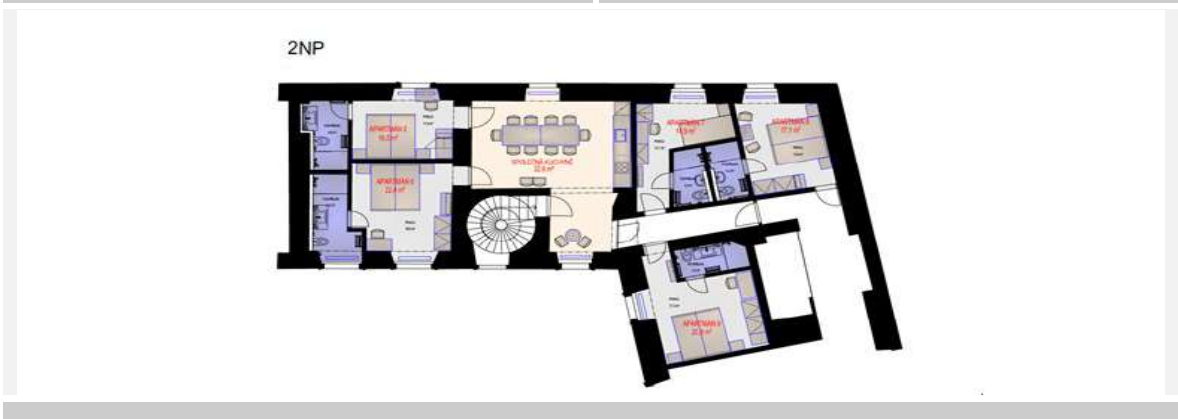
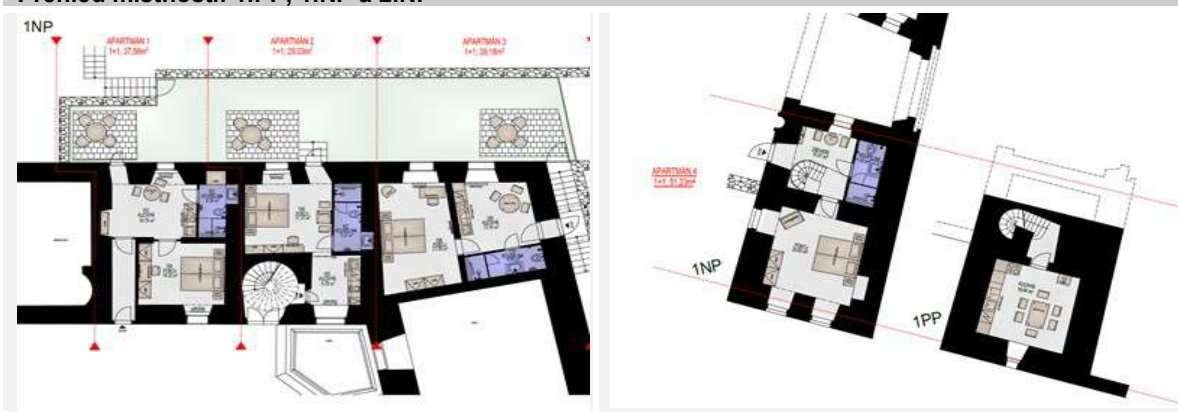
Parcelní číslo:	st. 190/1
Obec:	Račice-Pistovice (593516)
Katastrální území:	Račice (737372)
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	1350
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova s číslem popisným:	Račice (137375) ; č. p. 3; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 190/1
Stavební objekt:	č. p. 3
Adresní místa:	č. p. 3

Dispoziční řešení:

Podlaží	Popis
1.PP	podlaží je částečné, je v této části užíváno jako vinný sklep, sloužící apartmánu č.4,
1.NP	jižně jsou situovány apartmány č.101, č.102, č.103 a apartmán č.104 je situován v severní části, ve východní části objektu je situována společenská část stavby, restaurace a konferenční sál „Konírna“, vč. baru, kuchyně a zázemí personálu společně s víceúčelovým skladem a s centrální recepcí,
2.NP	po celém podlaží jsou situovány apartmány; přístup je přes venkovní schodiště, vedené podél SV fasády a druhý přístup do apartmánů je z JZ strany,
Půda	prostor není zatím využíván.

Přehled místností: 1.PP, 1.NP a 2.NP**Stavebně technický stav, stáří objektu:**

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. Dle dostupných informací stavba v průběhu své životnosti byla postupně stavebně upravována.

V roce 2004 byla provedena částečná *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí. Po roce 2020-2024 byla provedena cca ze 100% *rekonstrukce*, byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, ve vysokém komfortu, vybudován byl rovněž konferenční sál s barem „Konírna“. V letech 07/2023 – 06/2024 byla dokončena *rekonstrukce a modernizace* objektu Předzámčí.

Nyní se objekt nachází ve stavu po *rekonstrukci* (po stavebních úpravách), technický stav – jako novostavba. Stáří objektu nelze přesně zjistit, pro účely tohoto posudku je uvažováno : 2026 – 1900 = 126 let (konstrukce dlouhodobé životnosti), některé prvky krátkodobé životnosti byly dokončeny v letech 2023 a 2024, lze dovodit 2026 – 2023 = 3 roky stáří a další konstrukce krátkodobé životnosti byly dokončeny v roce 2024 = 2 roky stáří a v roce 2025 = 1 rok.

Stavebně – technický stav: objekt je udržován, nyní po kompletních stavebních úpravách ve velmi dobrém stavu.

Napojení na inženýrské sítě:

elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, elektronické komunikace.

Fotodokumentace



Předzámčí - severní křídlo



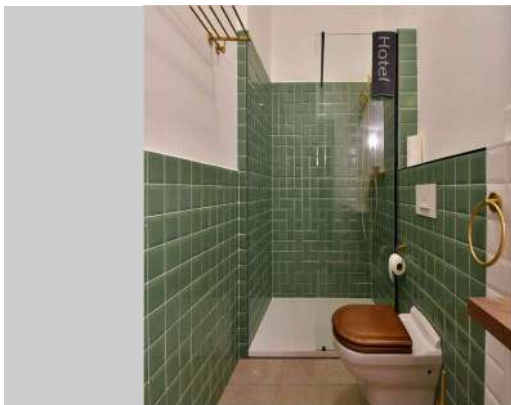
Předzámčí – západní křídlo



Předzámčí – východní část



Předzámčí - jihovýchodní část



Toaleta



Koupelna



Apartmán č.103



Společná kuchyně



Apartmán č.105

zdroj: vlastní a zadavatel



Apartmán č.104

C. Podzámčí č.pop.83

Jedná se objekt bývalé Hájenky, objekt je zděný s 1 nadzemním podlažím a se sedlovou a plochou střechou, s půdní vestavbou. V objektu se nacházejí původně dvě samostatné bytové jednotky s vlastními vstupy. Objekt Hájenky je stavebně i provozně propojen s podkrovím nad bývalou Stodolou. Objekt Hájenky byl dispozičně rozšířen do svahu. K objektu přísluší menší Zahradní domek, Zemní sklep a bývalá Stodola.

Zájmový objekt má půdorysný tvar písmene „L“, přičemž jeho SV dříve sloužilo jako Hájenka a jeho JV křídlo dříve sloužilo jako Stodola. Objekt je stavebně a dispozičně propojen, rovněž provozně (komunikačně) s vedlejší bývalou Stodolou, je zde vybudováno celkem 10 apartmánů s nadstandardním vybavením a byt pro správce.

V současné době je celé Podzámčí po celkové *rekonstrukci, modernizaci*, která proběhla v letech 2021-2024. V 1.NP bývalé Hájenky došlo ke změně užívání prostor; nacházejí se zde společné prostory jako jídelna, samoobslužná kuchyně, hygienické zázemí a wellness se saunou. Vlivem celé *rekonstrukce* bylo posunutí do 2.NP. Ve 2.NP se nacházejí nové ubytovací jednotky. Vstupy do objektu jsou zachovány. Hlavní vstup je ze severovýchodu, další vstupy jsou ze severozápadu a jihovýchodu. Hlavní vstup vede do chodby, ze které se dá dále dostat do prostor v 1.NP a pomocí navazujících schodišť i do prostor 2.NP. Vedlejší vstup ze severovýchodu vede ke schodišti do části 2.NP objektu Podzámčí (Stodoly). Boční vstup ze severozápadu vede do prostor malého wellness. Boční vstup z jihovýchodu vede do technického zázemí Podzámčí.

U bývalé Stodoly je z velké části v 1.NP zachováno zdivo, došlo pouze k nevyhnutelným úpravám a sanacím proti vlhkosti. U bývalé Hájenky je část původního zdiva (asi 2/3) zachována a další části zdiva jsou nové.

Ve 2. nadzemních podlažích bývalé Hájenky a bývalé Stodoly, která jsou nově postavena, vznikly jednotlivé ubytovací jednotky, vč. hygienických zázemí.

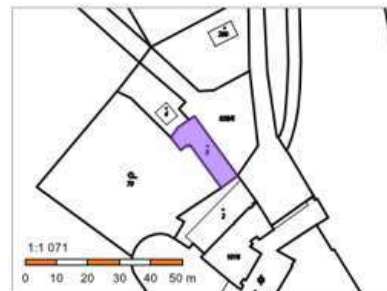
Objekt Podzámčí byl zkolaudován dne 08.02.2024 jako ubytovací zařízení.

Stavební úpravy se týkaly přístavby a nástavby původních staveb Hájenky a Stodoly se změnou užívání na ubytování s celkovou výslednou kapacitou: 10 apartmánů s celkem 32 lůžky (v současnosti byla provedena změna dispozice a je zde 11 apartmánů), byt správce (v současnosti je zrušen), kuchyně a jídelna, garáž, wellness se saunou, venkovní bazén a související terénní úpravy. Dále bylo vybudováno nové vedení dešťové kanalizace se vsakovacím objektem a nová část areálového vodovodu s přivedením do objektu.

Adresní místo k.ú.Račice (737372); č. pop. 83.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	170
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

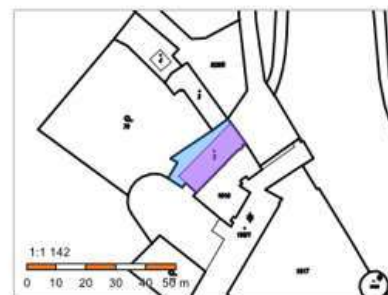


Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Račice [137375] ; č. p. 83: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3
Stavební objekt:	č. p. 83
Adresní místa:	č. p. 83

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2
Obec:	Račice-Pístovice [593516]
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	304
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2

Dispoziční řešení:

V SV fasádě se nachází hlavní vstup do objektu-vstup do „krčku“. Vedlejší a jiné provozní vstupy se nacházejí v SZ, JV a JZ fasádách obou křídel.

Podlaží	Umístění	Popis
1.NP	SV-křídlo:	hlavní vstup se vstupní halou a prostory wellness
	JV-křídlo	1x apartmán a technické zázemí - garáže, sklady
2.NP	SV-křídlo	apartmány
	JV-křídlo	apartmány
Půda		prostor není využíván

Rekapitulace ploch

Podzámčí	číslování		Plocha (m ²)	Pozn.
1.NP			209,34	komunikační prostory, sociální zařízení, jídelna, kuchyně, wellness, sklady
	m.č.117, 118 č.10		28,55	byt správce
2.NP			56,08	komunikační prostory
	Apartmán 20	1+kk	42,44	zádveří, koupelna, OP
	Apartmán 21	1+1	39,15	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 22	1+1	34,82	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, sklad
	Apartmán 23	1+kk	39,68	zádveří, koupelna, OP
	Apartmán 24	1+kk	36,95	zádveří, koupelna, OP, ložnice
	Apartmán 6	1+kk	34,50	zádveří, WC, OP, koupelna, sklad
	Apartmán 7	1+kk	28,55	zádveří, WC, OP, koupelna
	Apartmán 8	1+kk	30,33	zádveří, WC, OP, koupelna
	Apartmán 9	1+kk	43,51	zádveří, koupelna, kuchyně, ložnice, terasa
	Apartmán 10	1+kk	37,07	zádveří, WC, OP, koupelna
Celkem			660,97	

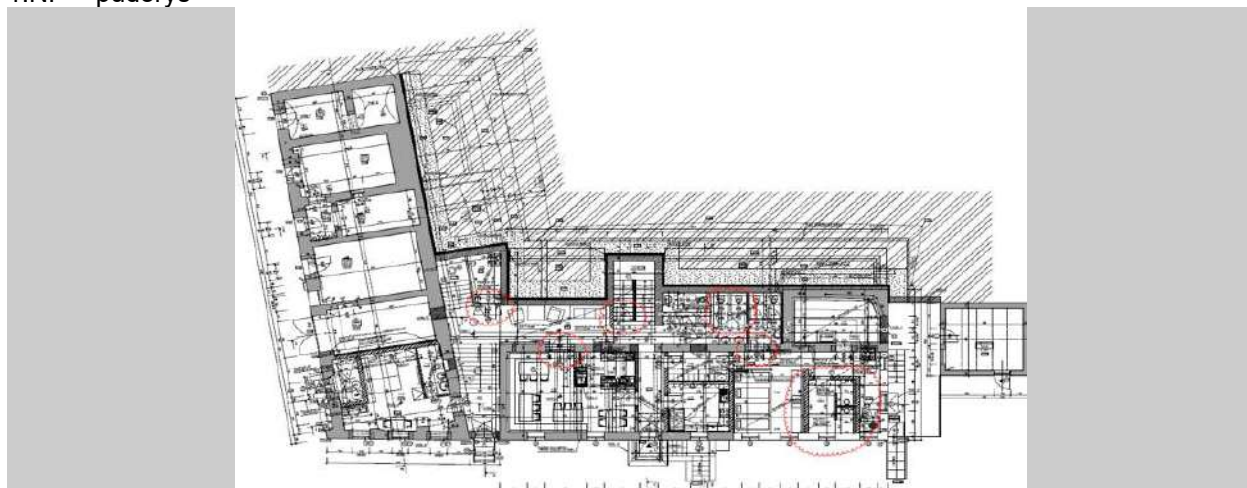
Objekt Podzámčí	
Zastavěná plocha původní	383,63 m ²
Zastavěná plocha nová	579,07 m ²
Obestavěný prostor původní cca	2 328,05 m ³
Obestavěný prostor nový cca	3 902,96 m ³
Počet podzemních/nadzemních podlaží	0/2
Celková užitná plocha	707,60 m ²
Počet ubytovacích jednotek	11

Nové označení Apartmánů a studií po rekonstrukci rok 2024

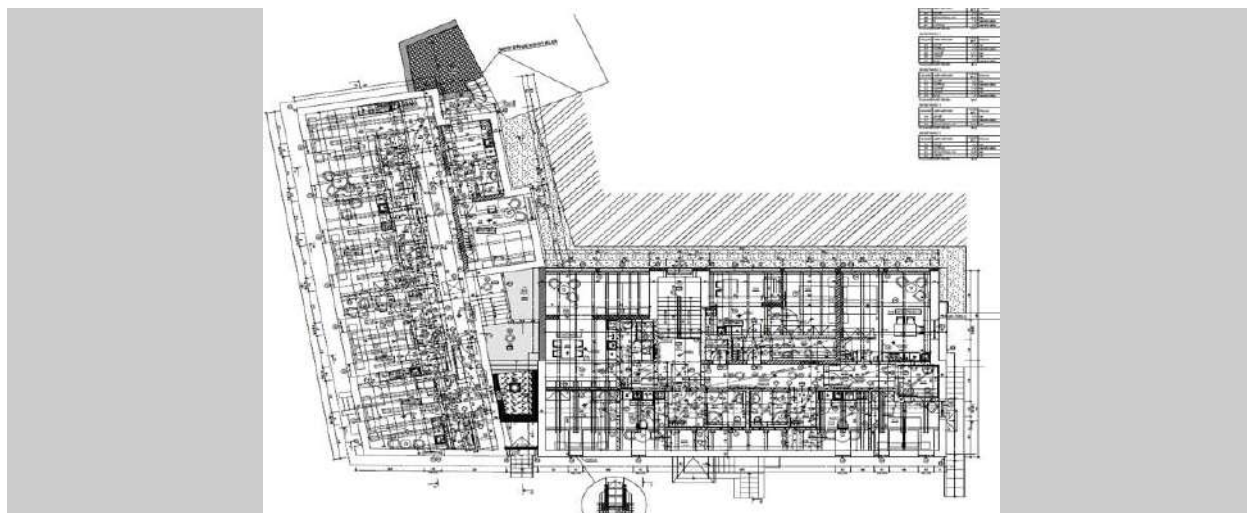
Dosavadní označení/ Označení v PD	Nové číslování	Typ	Kapacita	Označení pro prodej	Název apartmánu	Vlastní název, booking
Podzámčí:						
místnosti 117,118	10	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán1	20	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Deluxe Diamond, s vlastní kuchyní	Apartmán typu Superior	Apartmán Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 2	21	Apartmán	3	Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady	Apartmán Executive s výhledem do zahrady
Apartmán 3	22	Apartmán	3	Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku	Apartmán typu Superior s výhledem do zahrady	Apartmán Executive s výhledem do zahrady
Apartmán 4	23	Studio	3	Třilůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou

Apartmán 5	24	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/Apartmán Deluxe Diamond s obývacím s kuchyňským koutem pro 2 + 2 osoby	Apartmán typu Superior	Apartmán Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 6	25	Studio	2	Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Superior Diamond s výhledem do zámeckého parku	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 7	26	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 8	27	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 9	28	Studio	3	Třílůžkové studio s kuchyňským koutem/ Studio Deluxe Diamond s kuchyňským koutem	Studio typu Superior	Studio Executive s vlastní koupelnou
Apartmán 10	29	Apartmán	4	Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem/ Apartmán Superior Diamond, s vlastní kuchyní a terasou	Apartmán typu Superior	Apartmán typu Superior s terasou
Celkem		11	34			

1.NP – půdorys



2.NP – půdorys



Stavební a konstrukční řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	základové pasy z kamene, hydroizolace v rozsahu nových podlah na terénu z asfaltových pásů, hydroizolační souvrství s částečnou protiradonovou ochranou
1a	Základy	základové pasy s izolací
2.	Svislé nosné kce, vč. obvodového pláště	nové obvodové zdivo 1.NP ve styku se zemínou je tvořeno betonovými tvárnicemi ztraceného bednění tl.400 mm, obvodové zdivo 2.NP tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ FAMILY 44 broušená tl. 440 mm a HELUZ FAMILY 38 broušená tl.380 mm, vnitřní nosné zdivo bude tvořeno keramickými tvárnicemi HELUZ AKU 25MK broušená tl.250 mm, nenosné příčky ze sádkokartonu na kovové konstrukci
3.	Stropy	betonové stropy MIAKO 19/50, h= 250 mm s nosníky POT a vložkami MIAKO, zmonolitněné betonem C25/30, u bývalé Hájenky je stropní konstrukce z dřevěných trámů spřažených s betonovou deskou, v části SDK podhledy na kovové konstrukci
4.	Krov, střecha	krov je nový ocelo-dřevěný, střecha sedlová s vikýři se sedlovou střechou, nad „krčkem“ pak střecha pulťová, odvodnění půlkruhovými podokapními žlaby z pozink. oceli, sedlová střecha z dřevěných krokví profilu 120/160 a stropnic profilu 120/160, pozednic kleštín profilu 70/140 a z ocelových vaznic profilu HEA140 a sloupků profilu TR 100x100x5,0. Střecha „krčku“ je z dřevěných stropnic, kladených dřevěných stropnic, kladených kolmo ke štítu původní Hájenky. Stropnice 120/160, ocelové profily UPE 180
5.	Krytiny střech	tašková, bobrovka, dvojité krytí-korunové
5a.	Komíny	1-průduchový
6.	Klempířské konstrukce	vnější parapety z ohýbaného hliníku, tl.0,80 mm, střešní žlaby a dešťové svody jsou z lakovaného pozinku
7.	Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké, tenkovrstvé silikonové omítky, malba na konstrukcích ze SDK
8.	Úprava vnějších povrchů	vápenná omítka hladká, tenkovrstvé silikonové omítky, povrchová úprava soklové části z Marmolitu
8a.	Vnější obklady	chybí
9.	Vnitřní obklady	keramické, popř. kamenné
10.	Schodiště	monolitická železobetonová, podesty jsou vetknuty do objektu jsou navržena jako monolitické železobetonové, podesty jsou vetknuty do stěn nebo stropů
11.	Dveře	1 nebo 2-křídla, celoprosklené, částečně prosklené nebo plné, dveřní křídla s voštinovou výplní v obložkových zárubních, vstupní dveře částečně prosklené z EURO profilů
12.	Vrata	2-křídla, dřevěná konstrukce s povrchovou úpravou, otevíraná manuálně
13.	Okna	Z EURO profilů s izolačním 3-sklem, ve střeše tubusové světlovody
14.	Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, vinyl, lokálně koberec
15.	Vytápění	kaskáda nástěnných plynových kondenzačních kotlů BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách topné žebříky s el. vložkou
16.	Elektroinstalace	rozvody elektrické energie, CYKY, 230/400 V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody vnitřního vodovodu jsou z plastu PP-R PN 16, teplá a studená voda
19.	Vnitřní kanalizace	materiál: PVC-KG systém
20.	Vnitřní plynovod	ocelové černé bezešvé trubky, nátěr
21.	Ohřev vody	centrální akumulární zásobník, ohřev plynovým kotlem
22.	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s horní řadou skříněk, dřez s odkapávačem, el. varná deska Philco, el. horkovzdušná trouba Philco, vestavěná myčka a mikrovlnná trouba Philco, digestoř Elica
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umyvadla, zavěšené WC, zděné sprchové kouty, pisoáry
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS
	Jiné	gastro vybavení baru (výčepní desky, výčepní a nápojové chlazené pulty, výčepní stojan kompletní, chladicí a tlakové zařízení, sanitační sada, drobný sortiment, chladicí boxy na KEG sudy, vybavení wellness
26.	Dřevěné repliky	dřevěné repliky oplocení +oplocení
27.	Opravy historických hradeb	opravy historických hradeb

28	Wellness, finská sauna	dokončení stavby - wellness, sauny,
29	Nábytek elektrospotřebiče	nábytek do všech apartmánů, elektrospotřebiče

Stavebně-technický popis stavby, stáří:

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. Dle dostupných informací stavba v průběhu své životnosti trpěla snahami o její stavební údržbu.

Po roce 2020 byla provedena kompletní *modernizace a rekonstrukce* celého objektu, bylo stavebně upraveno 1.NP a byly vybudovány nové apartmány ve 2.NP, došlo k rozšíření půdorysu objektu novou kubickou částí s plochou střechou ve směru na JZ.

Stavba vykazuje drobné vady, které lze s přihlédnutím k době vzniku stavby (v rozsahu ponechaných původních stavebních konstrukcí, lokální vlhkost některých zdí) a jejímu charakteru označit jako přiměřené a obvyklé/ typické. Nyní se objekt nachází ve stavu po *rekonstrukci* stavebních úpravách.

Stáří objektu, stavebně technický stav:

Zásadní stavební úpravy na současný vysoký komfort byly provedeny v letech 2022-2024.

Stáří objektu nelze přesně zjistit, je uvažováno : 2026 – 1900 = 126 let (především s ohledem na konstrukce dlouhodobé životnosti). Konstrukce krátkodobé životnosti uvádíme ve stáří 3 a 2 let.

Stavebně – technický stav: objekt nebyl udržován, nyní po kompletních stavebních úpravách.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, elektronické komunikace.

Fotodokumentace:



Pohled JZ



Pohled SZ



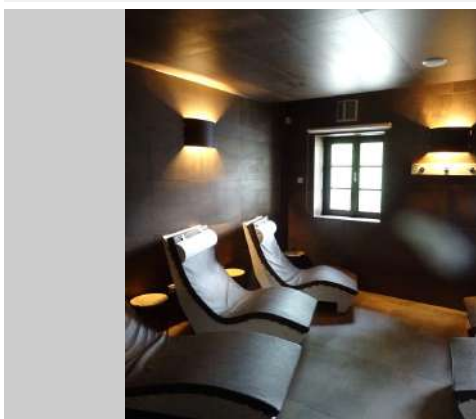
Pohled od bazénu



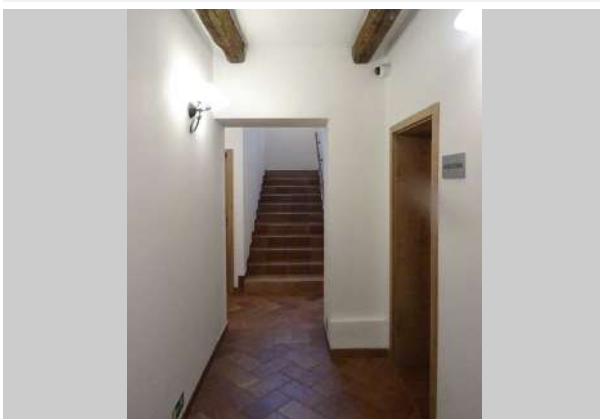
Pohled na severní stranu



Společná kuchyň



Wellness



Chodba se schodištěm do 2.NP



Apartmán č.20



Apartmán č.20

Ochlazovna
Zdroj: vlastní

Venkovní bazén

D. Zvonice/ Bašta bez čp/če

Objekt byl nově pořízen do vlastnictví zadavatele tohoto znaleckého posudku v roce 2022. Objekt je ve stavu - před rekonstrukcí.

Objekt Zvonice/Bašta se nachází v linii hradeb, asi ve 2/3 mezi hlavním objektem Zámku a objekty v Předzámčí, na severní straně zámeckého areálu.

Jedná se o bývalou hradní baštu, později barokně přestavěnou na zvonici.

Objekt Bašty je válcového tvaru s kuželovým zastřešením, z pohledu dvora má dvě podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží. Přístup do 2.PP-1.PP je dveřmi z jižní strany, z úrovně terénu, naopak přístup do 1.NP-2.NP je ze strany západní, tč. chybí původní dřevěné venkovní schodiště.

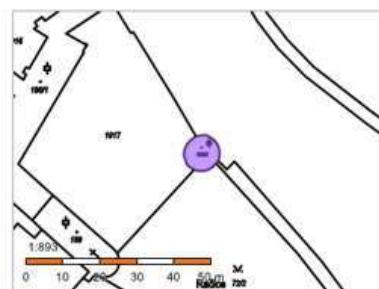
Objekt je zděný, z masivního zdiva, o půdorysu cca 79m², tloušťka zdí je cca 1,30-1,40m, má dva dveřní otvory, několik okenních otvorů, vč. střílen na severní stranu. Stavební úpravy byly zřejmě prováděny v roce 1954 (vyrytý letopočet). Bašta se vypíná nad strmým srázem k severu. Výška objektu, vč. základů je odhadována na celkových cca 20m.

Součástí objektu Zvonice, díky provoznímu propojení, je rozsáhlé sklepení, které je tvořeno klenutými chodbami a klenutými prostory, sklepení se rozkládá na ploše cca 877,50m², o světlé výšce cca 3,00m, vč. klenby odhadem 3,60m, obestavěný prostor je cca 3 160m³. V prostorách Zvonice sídlí kolonie netopýrů.

Objekt je veden v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jako součást Zámku Račice (areál je veden pod č.1000125264 - Zámek), Bašta pak pod samostatným katalogovým číslem č.1000125264_0004, ÚSKP č. 14851/7-3773.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 190/2 ^{cf}
Obec:	Račice-Pistovice [593516] ^{cf}
Katastrální území:	Račice [737372]
Číslo LV:	1160
Výměra [m ²]:	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



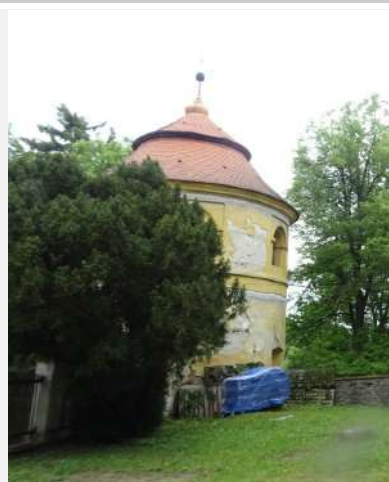
Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 190/2

Fotodokumentace 02/2026



Pohled od J





Pohled od SZ



Pohled od S

Podkroví
zdroj: vlastní

Vstup od J

Dispoziční řešení:

Z jižní strany je přístupné pouze 1.PP, jehož podlahu tvoří zamaltovaná klenba nad 2.PP, dřevěná podlaha chybí, předpokládáme, že v každém podlaží je pouze jedna místnost kruhového půdorysu. Další podlaží jsou zpřístupněna ze západní strany, nad 1.PP je dřevěný trámový strop, pohyb osob v objektu je nebezpečný.

Na objekt v 1.PP navazuje sklepní systém chodeb a místností, který se táhne pod hradbami zpět k Zámku, tedy východním směrem, cca po 30m jsou tyto prostory zaslepeny zasedněním.

V dalších podlažích jsou dřevěné podlahy, bez dalšího vybavení.

Příslušenství:

V posledním podlaží objektu Zvonice (bašty) jsou umístěny 3 zvony (první: d1=480mm, v=440mm, katalogová hmotnost=50kg; druhý: d1=640mm, v=640mm, katalogová hmotnost=140kg; d1=560mm, v=500mm, katalogová hmotnost=72kg), stáří zvonů je předpokládáno 2021-1831=190 let, max. opotřebení 85%, zvonovina: 78% Cu + 22% Sn, $\rho = 8600 \text{ kg/m}^3$).

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací, hydroizolace, radonová ochrana a jiné	kamenné bez izolace
2.	Svislé nosné konstrukce	zděné, kombinované zdivo (cihla, kámen), tl.140 cm
3.	Stropy	dřevěné, prkenné
4.	Krov, střecha	dřevěný krov, sbíjený, neumožňující podkroví
5.	Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá
6.	Klempířské konstrukce	chybí
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné jednovrstvé omítky
8.	Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky
9.	Vnitřní obklady (hyg. zařízení, kuchyně)	chybí
10.	Schodiště	chybí
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dřevěné, svlakové
12.	Vrata	chybí
13.	Okna	chybí
14.	Povrchy podlah	dřevěné, prkenné
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otopná tělesa	chybí
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	chybí
17.	Bleskosvod	chybí
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	chybí
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	chybí
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	chybí
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	chybí
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	chybí
23.	Vnitřní hygienické vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	chybí
24.	Výtahy	chybí
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, VZT, tech.plyny, ap)	chybí
26.	Instalační pref.jádra	chybí
27.	Kopule střechy	kovová kopule střechy

Stáří objektu, stavebně technický stav: první zmínky o Račickém hradu jsou v roce 1275.

Z vizualizace, která byla zpracována v rámci studentské práce vyplývá rozšíření původního hradu, na začátku 15.století se díky nové výstavbě (kolem roku 1400-1420 za Václava z Kravař a Strážnice) stal tehdejší hrad mohutným husitským sídlem. Zde je již znázorněna i válcová Zvonice.

Později, v roce 1831 dochází k rozsáhlé přestavbě, poslední rozsáhlejší stavební práce jsou evidovány z roku 1995, dále byly prováděny dílčí stavební úpravy dle jednotlivých rozhodnutí stavebního úřadu Vyškov.

Stáří objektu je uvažováno: 2026 - 1420 = ± 606 let.

Stavebně – technický stav: objekt je značně poškozen vlivem počasí a zejména neúdržbou objektu, v blíže neurčené době byl opraven dřevěný strop nad 1.NP.

Napojení na inženýrské sítě:

žádné

Napojení na pozemní komunikace:

Zvonice je součástí 1.nádvoří, přístup je z hlavní zámecké komunikace přes travnatou plochu parc.č.1017, k.ú. Račice.

C 3.8.3 Ostatní stavby a příslušenství

Jedná se o přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN, vlastní areálový vodovod, kanalizační přípojka, vč. lapolu, plynová přípojka, telekomunikace, 3x kašna, vodojem a trasování areálového vodovodu

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Na pozemcích parc.č. 916/3 a dalších, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, se nacházejí 3 studny, kde je voda jímána a ze kterých vedou potrubí do vodojemu o obestavěném prostoru $3,5\text{m} \times 4,0\text{m} \times 6,0\text{m} = 66\text{m}^3$, na parc.č.916/7, k.ú. Račice. Jedná se o zděný vodojem s klenbovým stropem z roku 1912. V roce 2018 byl vodojem opravován, dále byl vyměněn celý řad vodovodního potrubí, původně litinové potrubí bylo vyměněno za polyethylenové potrubí (PEHd) o průřezu 110/10mm, které vede do zámeckého areálu. Z Vodojemu vede hlavní trasa potrubí přímo nad bazén, kde je rozbočovací T-kus a odtud je potrubí staženo do Podzámčí (na parc.č.70, k.ú. Račice), dále vede hlavní trasa do Předzámčí a do Zámku.

Vyznačena trasa vodovodu obnovou:



Trasování trubního vedení do areálu Zámku:



Tyto konstrukce nejsou v rámci tohoto znaleckého posudku jednotlivě podrobně popisovány, ocenění je provedeno paušálním podílem z celkové hodnoty objektů.

Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

C 3.9 Pozemky

Pozemky leží ve svažitém terénu, jedná se o ostroh nad potokem Račický potok a o náhorní plato, na kterém je vybudován Zámek, s Předzámčím a s Podzámčím. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupny po účelové soukromé zpevněné komunikaci, která je otevřena pro veřejnost.

Katastrální území	Račice (737372)	
Obec, okres	Račice-Pístovice (593516), okres Vyškov (CZ0646)	
Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku
pozemek parc.č.st. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2 519,00
pozemek parc.č.st. 2	zastavěná plocha a nádvoří	563,00
pozemek parc.č.st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	236,00
pozemek parc.č.st. 190/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 350,00
pozemek parc.č.st. 190/2	zastavěná plocha a nádvoří	71,00
pozemek parc.č.st. 290	zastavěná plocha a nádvoří	544,00
pozemek parc.č.64/2	ostatní plocha – zeleň	3 829,00
pozemek parc.č.64/3	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	4 416,00
pozemek parc.č.70	zahrad	1 492,00
pozemek parc.č.71	zahrad	457,00
pozemek parc.č.72/1	ostatní plocha – zeleň	22 348,00
pozemek parc.č.72/2	ostatní plocha – zeleň	2 191,00
pozemek parc.č.72/3	ostatní plocha – zeleň	11 607,00
pozemek parc.č.72/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	1 927,00

72/5	ostatní plocha – jiná plocha	16,00
72/6	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/7	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
72/8	ostatní plocha – jiná plocha	10,00
72/10	ostatní plocha – ostatní komunikace	174,00
72/11	ostatní plocha – jiná plocha	1 153,00
926/5	silnice - ostatní plocha	532,00
926/7	silnice - ostatní plocha	9,00
1012	ostatní plocha – jiná plocha	121,00
1016	ostatní plocha – jiná plocha	283,00
1017	ostatní plocha – jiná plocha	1 732,00
	CELKEM	57 590,00

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Informativně pro porovnání růstu cen

Růst spotřebitelských cen za leden až únor letošního roku dosáhl v průměru 1,5 % (proti 1,9 %). Výrazně zvýšená cenová dynamika se udržovala u služeb (růst o 4,6 %), naopak vývoj cen zboží (–0,6 %) byl značně příznivý. Do vysokého růstu cen služeb se propisovala zejména rostoucí poptávka domácností, zvyšující se mzdové náklady a rychle zdražující nemovitosti. Ceny zboží byly ovlivněny v prvé řadě klesajícími spotřebitelskými cenami energií. Cenové tlaky mírnily i nižší světové ceny potravinářských komodit. Na pokles dovozních cen obecně pak působilo výrazné posilování koruny. Inflační tlaky díky zpožděnému působení nadále mírnila měnová politika. Ve směru vyšší inflace působily na počátku letošního roku zejména náklady vlastnického bydlení (růst o 5,1 %) a nájemné (6,2 %), kam se propisují dynamicky rostoucí ceny nemovitostí; dále pak tabák (6,0 %), vlivem zvýšení spotřební daně; a restaurace, kavárny a podobná zařízení (4,0 %) a rekreační služby (5,9 %), kde mají významný vliv rostoucí mzdové náklady.

Celkovou inflační dynamiku naopak tlumily zejména ceny elektřiny (–12,1 %), plynu (–6,9 %) a pohonných hmot (–8,7 %), mimo jiné vlivem převedení financování poplatku za podporované zdroje energie (POZE) na státní rozpočet a díky výrazně zlevňující ropě. Dále byl příznivý cenový vývoj u odívání a obuvi (–2,4 %), ale také u potravin (0,6 %).

Ceny

V roce 2026 by měla průměrná míra inflace zůstat na 2,5 % (proti 2,1 %). Ve směru nižší inflace by kromě převedení financování POZE měla působit silnější koruna a loňský pokles světových cen zemědělských komodit. Nadále by pak mělo působit restriktivně také dřívější nastavení měnové politiky. Naopak mezi očekávané proinflační faktory se řadí zejména zdražení ropy, plynu a elektřiny v důsledku válečného konfliktu na Blízkém východě, pokračující vysoká cenová dynamika u bytových nemovitostí, silný růst mezd a platů a zvýšení spotřebních daní z tabáku a z lihu.

Příspěvek daňových změn a růstu cen položek s alespoň částečně regulovanými cenami by měl v souhrnu dosáhnout 0,3 p. b. (proti 0,0 p. b.). Daňové změny zahrnují další zvýšení spotřebních daní z lihu a z tabákových výrobků. Vývoj regulovaných cen pak bude poměrně nesourodý. Ceny komoditních složek elektřiny a plynu by měly meziročně vzrůst kvůli jejich zdražení na velkoobchodních trzích v reakci na válku na Blízkém východě. Celková cena elektřiny by měla meziročně klesnout vlivem zlevnění regulované části díky převedení financování POZE plně na stát. Růst ostatních regulovaných cen bude zvýšený vzhledem k pokračující vysoké cenové dynamice ve službách, ale i zdražení pohonných hmot v hromadné dopravě.

<https://mf.gov.cz/cs>

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků přebírá Český statistický úřad z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km² tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.

zdroj: <https://csu.gov.cz/>

Rozbor republikového tržního prostředí

Makroekonomické aspekty

Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Globální ekonomika se v současnosti potýká s dílčími omezeními v dodávkách výrobních vstupů, což limituje ekonomickou aktivitu v řadě zemí. I přes zvýšené geopolitické napětí kvůli konfliktu na Blízkém východě a narušení obchodních tras v Hormuzském průlivu se ve světové ekonomice zatím neprojevují výraznější sekundární inflační tlaky. Oživování investiční aktivity ohrožují nejen nejistoty spojené s válkou na Blízkém východě, ale i zpříšňování měnových podmínek v některých ekonomikách v reakci na zhoršené inflační výhledy.

Základní scénář predikce předpokládá, že intenzita vojenského střetu mezi Spojenými státy americkými, Izraelem a Íránem bude v průběhu druhé poloviny letošního roku postupně slábnout. Napětí a ojedinělé incidenty však budou přetrvávat a nepředpokládá se dosažení komplexního politického řešení v roce 2026. Přeprava Hormuzským průlivem by měla zůstat ve 3. čtvrtletí výrazně omezená a nestabilní, přičemž počátek její postupné obnovy se očekává od 4. čtvrtletí. Objem přepravy by měl kvůli vysokým nákladům na pojištění, omezené dostupnosti pojistného krytí, poškození infrastruktury a přetrvávajícím bezpečnostním rizikům zůstat pod předkonfliktní úrovní po zbytek letošního roku. Produkce a vývoz ropy a zkapalněného zemního plynu by se měly obnovovat postupně a během první poloviny roku 2027 by se mohly přiblížit úrovním před vypuknutím konfliktu, určitá omezení spojená s poškozenou infrastrukturou a narušenými obchodními trasami však budou přetrvávat déle. Velkoobchodní ceny energií by se tak měly postupně snižovat, zůstanou však vysoce volatilní.

Česká ekonomika v 1. polovině roku 2026 pokračovala v růstu. **Reálný hrubý domácí produkt**, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, se v 1. čtvrtletí meziročně zvýšil o 2,2 % a ve 2. čtvrtletí o 2,0 % (předběžný odhad Českého statistického úřadu). Mezičtvrtletní růst zrychlil z 0,2 % v 1. čtvrtletí na 0,4 % ve 2. čtvrtletí, kdy jej podpořily zejména výdaje na konečnou spotřebu a zahraniční obchod, zato tvorba hrubého kapitálu působila opačně. Hrubá přidaná hodnota rostla především v průmyslu, dařilo se rovněž většině odvětví služeb.

V roce 2026 by hospodářský růst mohl dosáhnout 1,9 %. Dynamika bude tažena výlučně domácí poptávkou, kterou však bude brzdit zvýšená nejistota a nárůst cen energií kvůli konfliktu na Blízkém východě. Kromě pokračujícího růstu spotřeby domácností dojde k oživení investiční aktivity firem. Silnější domácí poptávka se promítne do růstu dovozu. Strana vývozu bude těžit z rostoucího objemu průmyslových zakázek ze zahraničí, dynamiku naopak budou limitovat zvýšené obchodní bariéry a výpadky v dodávkách výrobních vstupů. Hospodářský růst by mělo tlumit i snižování skladových zásob. **V roce 2027 by mohl HDP vzrůst o 2,4 %** díky pokračujícímu růstu domácí poptávky. Saldo zahraničního obchodu by mělo k dynamice HDP i přes zrychlení hospodářského růstu hlavních obchodních partnerů nadále přispívat negativně, zejména vlivem vyššího dovozu spojeného s očekávaným obnovováním skladových zásob.

Průměrná míra inflace by měla v roce 2026 dosáhnout 2,2 %. Protiinflačně bude působit zejména převedení financování poplatku za podporované zdroje energie na státní rozpočet, silnější koruna, pokles cen potravin a restriktivní nastavení měnové politiky. Opačným směrem budou působit vyšší ceny ropy v důsledku konfliktu na Blízkém východě, stejně jako pokračující rychlý růst mezd a nákladů na bydlení. V roce 2027 by se průměrná inflace měla zvýšit na 2,7 %, zejména vlivem zdražení spotřebitelských cen elektřiny a plynu v návaznosti na předchozí růst jejich velkoobchodních cen, a přetrvávajícího silného růstu mezd a imputovaného nájemného, zatímco posilující koruna, měnová politika a předpokládaný pokles cen ropy budou inflaci tlumit.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků, které podporují dynamiku objemu mezd a platů. Reálné výdělky by se měly zvýšit v letošním i příštím roce. Poptávka po práci je tažena především službami a stavebnictvím, naopak v průmyslu k oživení zatím nedošlo. Míra nezaměstnanosti by se měla letos zvýšit na 3,0 % a v příštím roce klesnout na 2,8 %.

Běžný účet platební bilance by měl v letošním roce skončit v deficitu 0,4 % HDP. Za meziročním zhoršením ukazatele vnější pozice stojí mimo jiné snížení přebytku bilance zboží, a to vlivem silnější investiční aktivity, vyšších cen dovážejících energetických komodit a přetrvávajících omezení na straně vývozu. Stejně záporné saldo v poměrovém vyjádření je předpokládáno i na rok 2027. Proti pozitivnímu vlivu zlepšení vývoje ekonomik našich obchodních partnerů a uvolnění cenových tlaků u energetických komodit bude působit vyšší dovoz spojený s doplňováním skladových zásob.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2026 skončit meziročně vyšším deficitem 2,7 % HDP, ke kterému přispěje, vedle vyšších kapitálových výdajů, především nižší tempo příjmové strany. Za ním stojí výpadek příjmů způsobený koncem účinnosti daně z neočekávaných zisků, odpuštění poplatku za podporované zdroje energie u domácností a firem a v neposlední řadě i dočasné snížení spotřební daně na naftu. Zadlužení veřejných financí by při meziročně nižší dynamice nominálního HDP mělo vzrůst o 1,6 p. b. na 45,8 % HDP.

Rizika predikce hospodářského růstu považujeme v úhrnu za vychýlená směrem dolů. Nejvýznamnějším z nich zůstává vývoj konfliktu na Blízkém východě a s ním spojené tlaky na ceny energií, umocněné aktuálně relativně nízkou naplněností zásobníků plynu. Další významná rizika představuje bezpečnostní situace v Evropě a globální obchodní politika.

<https://mf.gov.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-srpen-2026-64935>

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.4 Nákladovost stavebních úprav kulturních památek

Úvod

Úkolem této části posudku je vypořádat se s potřebou určit/ stanovit metodu, která vyjádří cenu/ hodnotu historického objektu (kulturní památky), který má kulturní hodnotu, avšak je k datu ocenění ve stavu probíhající rekonstrukce, kdy objekt není funkční, byť by se dal částečně provozovat (jak tomu bylo mezi rokem pořízení současným vlastníkem, 2017 a do doby post-covidové, 2022). Tento podnikatelský záměr zcela nevyhověl ekonomickým představám nového vlastníka a vlastník se rozhodl tento rozsáhlý objekt zásadně zrekonstruovat a zrenovovat jedním stavebním zátahem a vytvořit z něj místo pro luxusní krátkodobé ubytování, pro firemní, společenská, rodinná a odpočinková setkávání a pro poznávací účely. Rovněž se počítá s kongresovými jednáními (dálnice D1, exit Vyškov-západ ve vzdálenosti 11km, Letiště Brno Tuřany ve vzdálenosti 31km).

Pozn.: z pohledu definic stavebního zákona vybočují následující pojmy, které se podle zák.č.283/2021 Sb. řadí pod "Stavební úpravy" :

- 1) hlavní rozdíl mezi pojmy **Rekonstrukce** a **Renovace** spočívá v **rozsahu a hloubce zásahu** do stavby či předmětu: zrekonstruovat znamená provést zásadní technické, strukturální nebo dispoziční změny, zatímco zrenovovat vyjadřuje kosmetické vylepšení, opravu povrchů a navrácení původního, svěžího vzhledu.
- 2) další pojmy stavebních úprav - **Stavební adaptace**, jde o stavební úpravu, kterou se **mění původní účel nebo způsob užívání** objektu či jeho částí; **vlastnosti** - často zahrnuje změnu vnitřního uspořádání (dispozice), bourání nebo stavění příček a někdy i zásahy do obvodových stěn (např. změna staré stodoly na obytný dům nebo přeměna tovární haly na kanceláře a loftové byty). **Stavební modernizace** - jde o úpravu, která **zvyšuje technickou úroveň, užitnou hodnotu a vzhled** budovy, aby splňovala současné požadavky; nemění se při ní účel stavby, ale instalují se modernější technologie, zařízení, úspornější vytápění nebo nové povrchové materiály (např. zateplení fasády, výměna starých rozvodů elektřiny a vody, instalace tepelného čerpadla nebo výtahu v bytovém domě).

Obecné pojednání – metody ocenění historických staveb - velkou komplikací je to, že rekonstrukce a renovace historických staveb jsou technicky velmi náročné, ale i nákladné, a i při stavebních pracích je zcela nezbytné zachovat historickou hodnotu objektu. Nejedná se o repliku historického objektu, ale o jeho rekonstrukci, adaptaci, renovaci s modernizací. A to tak, aby "novostavba" objektu vyhověla stávajícím konstrukčně-architektonicky-stavebním standardům, požárně-bezpečnostnímu řešení, hygienickým normám – to vše ale při zachování historického (památkového) charakteru.

V řadě případů jsou při uvedených stavebních úpravách používány i zcela unikátní materiály, prvky, celky a nutnou komplikací je to, že stavební úpravy historických staveb jsou technicky velmi náročné, ale i nákladné, a je při nich zcela nezbytné zachovat jejich historickou hodnotu.

V řadě případů jsou při takových stavebních úpravách používány i zcela unikátní materiály, prvky, celky a technologie, tak že některé práce nejsou klasickou stavební výrobou, ale uměleckým řemeslem nebo dokonce restaurátorstvím.

Ze samé podstaty historických staveb vyplývá i to omezení, že pro jejich ocenění nelze použít (mimo stanovení nákladů na stavební úpravy) tzv. nákladová metoda, která kvalifikuje, a následně i kvantifikuje, vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatněním na trhu. Historické stavby jsou, jako ostatně všechny starožitnosti, nereprodukovatelné, proto nelze stanovit náklady na jejich pořízení.

Vzhledem k již uvedené skutečnosti, že řada historických staveb nemůže mít žádné komerční využití (není řešený případ) vyplývá, že proto nemohou generovat žádný skutečný, nebo hypotetický, měřitelný výnos (není řešený případ). Pro jejich ocenění proto také nelze použít ani výnosová metoda, která hledá vztah mezi výnosem a tržní hodnotou transformací výnosu na hodnotu pomocí některé z forem diskontace nebo kapitalizace (není řešený případ).

Třetí, nejdůležitější, oceňovací metodou je metoda porovnávací. I když je tato metoda obecně pro oceňování historických staveb použitelná, je třeba mít na paměti, že základním předpokladem pro aplikaci porovnávací metody je to, že se s daným druhem nemovitostí pravidelně obchoduje. Proto je tato metoda dobře použitelná pro oceňování řadových garáží, ale již méně pro ocenění kostelů nebo historických a inženýrských staveb. Při aplikaci porovnávací metody je u těchto staveb nutné správně, a prokazatelně analyzovat a kvantifikovat, takové faktory jako je atraktivita, historická hodnota, podíl uměleckých a uměleckořemeslných prvků, apod.

Jak uvádíme jinde, jedná se o objekt, který je ve stavu rozestavěné (nedokončené) stavby, u něhož se blíží finalizace a uvedení do provozu, jedná se o objekt s vysokými nároky na kvalitu stavebních materiálů a stavebních prací, jedná se o objekt, který doposud nepřináší očekávané výnosy (žádné výnosy). Pro ocenění takové stavby pak nejvýhodnější a nejucelenější odraz stavební reality podává metoda reprodukční (nákladová). Po zvážení různých pro a proti se přibližujeme tomu závěru, že při ocenění historických staveb se více než kde jinde uplatní právě metoda nákladová. Nutno dodat, že ocenění neprobíhá zcela podle zaběhlých algoritmů a je nutno zvažovat velké množství různých atributů.

U řady ocenění se objeví jako nutnost správné použití tzv. Komplexního oceňování, jako jedné z praktických aplikací plně holistického přístupu při stanovení tržní hodnoty majetku.

Plně holistický přístup při stanovení tržní hodnoty majetku znamená, že se majetek neposuzuje izolovaně pouze na základě jednoho kritéria (např. stavebních nákladů), ale vnímá se jako komplexní systém v širším kontextu trhu, času, lokality a ekonomických vazeb. Jednou z nejvýznamnějších praktických aplikací tohoto přístupu je simultánní kombinace a vzájemná korelace tří základních oceňovacích metod doplněná

o analýzu nejvyššího a nejlepšího využití (HABU – Highest and Best Use).

Je proto zřejmé, že ocenění historické stavby je pro znalce jedním nejen z metodického, i z věcného hlediska, nejsložitějších znaleckých úkolů.

Výsledná tržní hodnota není prostým průměrem, ale syntézou, kde odhadce určí váhu každé metody na základě kvality dostupných dat.

Charakteristika zájmového majetku (Zámecká budova)

Připomínka historie stavebních etap

Zámek Račice je renesanční zámek s empírovými úpravami stojící v obci Račice-Pístovice asi 9 km západně od města Vyškov v údolí říčky Rakovec na úpatí Dražanské vrchoviny.

Byl postaven na místě bývalého hradu z let 1275–1285. Po obléhání vojsky Jana Lucemburského byl hrad roku 1312 rozbořen. Střídali se vlastníci, jedni z posledních v té době - Boskovicové drželi hrad až do roku 1568, kdy panství koupil Hanuš Haugvic z Biskupic.

Ten patřil ke třem majitelům, kteří měli v historii zásadní vliv na vzhled račického panství. Nechal hrad, který pozbyl svého obranného významu, přestavět na renesanční zámek, přistavěl severozápadní křídlo a doplnil přízemí nádvoří arkádami.

V roce 1590 se stává majitelem Hanuš Petřvaldský z Petřvaldu, jeden z nejbohatších feudálů tehdejší Moravy. Hanuš vtiskl zámku pozdně renesanční ráz. Arkády zvýšil o jedno podlaží, zastřešil je pultovou střechou, dal zbudovat kašnu na nádvoří a reprezentační interiéry vyzdobili řezbáři a štukatéři. Coby účastník odboje proti Habsburkům, který skončil porážkou na Bílé hoře roku 1620, byl Hanuš uvězněn, jeho majetek zkonfiskován a pod cenou prodán rodům loajálním s Habsburky. Majitelé zámku se dále střídali, aniž by ovlivnili jeho vzhled, až do roku 1830, kdy zámecký areál zakoupil textilní magnát baron Jan Mundy.

Mundy nechal strhnout a posléze znovu postavit severozápadní křídlo zámku, arkády na nádvoří zvýšil na současná 3 podlaží, nechal je také vyzdít a opatřit velkými okny. Zámecké věže dostaly biedermeierový háv. Dřevěné obložení několika salonků z dob působení barona Mundyho se zachovalo dodnes.

Posledním předválečným vlastníkem byl vídeňský průmyslník Philip von Schöller. Jeho předchůdce, Paul Eduard von Schöller, nechal odstranit značnou část kýčovitě přezdobených dekorací interiéru z dob Jana Mundyho a učinil ze zámku velmi vkusně vybavenou rezidenci, kterou využíval pro společenská setkání s přáteli, hosty a obchodními partnery, především při příležitosti honů v přilehlých lesích.

V září 1938 se za všeobecné mobilizace stal zámek sídlem generálního štábu Československé armády. Mnichovská dohoda z 29. září však veškeré plány zhatila, takže generální štáb armády své působení v Račicích ukončil po pouhých dvou týdnech.

Po válce se v objektu postupně vystřídali jako uživatelé OP Prostějov, základní škola, odborné učiliště a dětský domov. Činnost dětského domova byla ukončena v roce 2014, poté byl zámek více než 2 roky bez využití. Od tehdejšího vlastníka, Jihomoravského kraje, zámek v dražbě koupila v roce 2017 brněnská společnost e-Finance, a.s. Ta zřídila v předzámčí ubytovací zařízení s pokoji a apartmány turistického typu. Hlavní budova zámku se nyní představuje na wellness hotel.

Kriteria stavebních úprav

Aby se objekt přivedl do stavu plné funkčnosti/ užitelnosti, vystala před oceňovatelem tato zásadní kritéria:

- jedná se objekt s výrazným potenciálem a s vysokými ambicemi,
- jedná se historický objekt o velké stavební hmotě (obestavěný prostor, masivní kamenné a cihelné zděné konstrukce, apod.), pod kuratelou památkové péče,
- z hlediska dopravy stavebního materiálu jsou zvýšené požadavky na jeho dopravu (hůře přístupné místo),

- jedná se o objekt, který je ve stavu rozestavěné (nedokončené) stavby, u něhož se ale blíží finalizace a uvedení do provozu,
- jedná se o objekt s vysokými nároky na kvalitu stavebních materiálů a stavebních prací,
- jedná se o objekt, který doposud nepřináší očekávané výnosy (žádné výnosy),
- a další.

Úkolem oceňovatele tedy je stanovit postup, který má ocenit stavbu, která je doposud stavebně nedokončená a je ve vysokém stupni dokončení (stále ale vznikají pouze investiční náklady a nikoliv výnosy), zbývá dokončit cca 10% konstrukcí – prvků krátkodobé životnosti.

Jedná se o stavbu, u které se očekává, že bude ve vysokém uživatelském standardu pro odpovídající klientelu.

Hledat tedy budeme reprodukční cenu nové historické stavby ke dni ocenění a následovně pak budeme odvozovat Reprodukční cenu časovou (věcnou hodnotu), tedy po odečtení stavební amortizace nám výsledkem bude právě Reprodukční cena časová.

Jedním z řešení oceňovacího zadání je určení Reprodukční ceny/ hodnoty, resp. Reprodukční ceny časové, která je v současné oceňovací praxi známa jako věcná hodnota.

Reprodukční cena/ hodnota (resp. tehdejší ekvivalent znovupořízení věci) byla v obecných rysech známa a definována již v Obecném zákoníku občanském (OZO) z roku 1811.

OZO sice nepoužíval moderní účetní a znalecký pojem „reprodukční hodnota“, ale pracoval s principem náhrady škody a oceňování majetku, které na stejném principu stály.

Obecná cena (§ 305 OZO): zákoník definoval tzv. řádnou a obecnou cenu, která se určovala podle užitku, jaký věc skýtala v daném čase a místě.

Náhrada škody a uvedení v předešlý stav: Při výpočtu škody se vycházelo z nákladů, které bylo nutné vynaložit na to, aby byla věc uvedena do původního stavu, nebo aby se pořídila věc stejná (což je přesná podstata dnešní reprodukční ceny).

Samotný termín „reprodukční cena“ se v našem právním řádu legislativně ukotvil až v polovině 20. století (např. v Nařízení č. 1/1951 Sb. o jednotném oceňování), ekonomický a právní princip znovupořízení věci však prokazatelně fungoval už od platnosti OZO.

Reprodukční cena byla uváděna např. již v Úředních listech č. 116/1951 Ú. l. 1 § 6 odst. 1, platnost definice od 07.03.1951 do 26.12.1951, a to do současnosti v nezměněné podstatě:

(1) Reprodukční cenou se rozumí peněžní částka, kterou by bylo třeba vynaložit v den, k němuž se oceňuje, na opatření stejného majetku, jako je majetek oceňovaný, po případě majetku s ním srovnatelného. Podle možných způsobů opatření se oceňuje majetek reprodukční pořizovací (nebo nákupní) cenou majetku nakupovaného nebo reprodukční pořizovací cenou majetku vlastní výroby.

Reprodukční cena musí vycházet především z aktuální cenové úrovně stavebních prací a ze skutečné nákladové náročnosti vytvoření srovnatelného objektu ke dni ocenění.

Metodicky je nutné důsledně od sebe oddělit reprodukční cenu nové stavby, dále technické, funkční a ekonomické opotřebení, jehož odpočet od reprodukční ceny nové stavby vede k výsledné věcné hodnotě.

Ocenění nákladovou metodou (věcná hodnota) je ve smyslu známých judikátů (zejm. NS č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083) považováno na cenu obvyklou.

Vzhledem k tomu, že se s obdobnými objekty, v obdobném stavebně-technickém a stavebně-právním stavu běžně neobchoduje, využíváme možnost, kterou nabízí judikát – *USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083*, který vyhodnocuje věcnou hodnotu jako použitelnou veličinu pro stanovení obvyklé ceny.

Pojmy obvyklá cena (hodnota) a tržní hodnota v naší oceňovatelské praxi defacto dlouhodobě splývají. V současné novele zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, resp. v prováděcí vyhlášce došlo v §1b k vymezení definic obou pojmů. Sice ne zcela šťastně, neboť obě definice se vyjadřují kondicionálně a tím jejich rozdílnost a podstata opět splývá.

Z uvedeného judikátu - *USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083* uvádíme:

... považoval odvolací soud za rozhodující pro určení peněžité náhrady výši věcné hodnoty stavby odpovídající nákladovému způsobu ocenění majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, která vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. V rozsudku ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4137/2011, pak Nejvyšší soud podrobně vysvětlil, že takovou cenou, která nejlépe prospívá zachování

rovnovážného stavu mezi účastníky vztahu, je ve většině případů cena obvyklá, tj. cena obvyklých nákladů, které by musely být vynaloženy na nabytí daného - srovnatelného plnění s přihlédnutím k případné vadnosti či nedostatku poskytnutého plnění.... Uzavřel-li odvolací soud, že výši peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení žalobce odpovídá **obvyklá cena plnění stanovená na základě znaleckého posudku GTV nákladovým způsobem ocenění, tj. věcná hodnota stavby KV Arény vycházející z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (předání žalobci), neodchýlil se od výše uvedené judikatury Nejvyššího soudu týkající se vzájemného vypořádání nároků z neplatné smlouvy podle § 457 a 458 odst. 1 obč. zák. ...**

Tento judikát vyhovuje z toho titulu, že věcnou hodnotu majetku je možno považovat v některých případech (jako je případ řešený) za cenu obvyklou. Chápáno ovšem tak, že věcná hodnota stavby vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (ne pořízení koupí, ale pořízení vybudováním).

Souhrn:

Klíčové praktické aplikace holistického přístupu

Triangulace metod (Kombinace tří přístupů)

V praxi holistický přístup odmítá použití jediné univerzální metody. Odhadce posuzuje majetek současně ze tří různých úhlů pohledu a hledá jejich průnik:

a) Porovnávací přístup: Pohled přes aktuální tržní realitu (za kolik se skutečně prodává obdobný majetek v okolí). Objekt v našem případě nelze ocenit porovnávacím způsobem – objekt je nedokončený (rozestavěnost cca 90%), je problematické porovnávat v takovém vysokém stupni rozestavěnosti s jinými objekty, které jsou v provozu, nebo naopak nejsou v provozu díky nízkému stupni rozestavěnosti.

b) Výnosový přístup: Pohled do budoucnosti (jaký ekonomický užitek a finanční tok dokáže majetek majiteli generovat), objekt nelze ocenit výnosovým způsobem – objekt nepřináší výnos.

c) Nákladový přístup: Pohled do minulosti a technické podstaty (kolik by stálo věc znovu postavit či pořídit po odečtení opotřebení); objekt lze ocenit nákladovým způsobem kombinovaným s jinými způsoby ocenění, a to na bázi tržní, nikoliv cenou zjištěnou.

Nákladovost

Hledá se hodnota základní části zámecké budovy s tím, že většina svislých a vodorovných nosných konstrukcí zůstává původní, některé se i mění, zbývající část je nová. Obdobně platí pro celkových 26 charakteristických stavebních prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti.

Provede se ocenění částí stávajících konstrukcí a ekonomicky se připočítají náklady, které by bylo nutné vynaložit ke dni ocenění na vytvoření stavby se srovnatelnými stavebně-technickými, architektonickými, materiálovými a památkovými charakteristikami. Lze vypočítat jednotlivě položkově pomocí rozpočtu nebo procentuálním vyjádřením rozestavěnosti. Analytická metoda opotřebení zohledňuje stáří jednotlivých stavebních konstrukcí jak nových, tak i původních; zohledňuje se i kvalita použitých stavebních prvků formou (podstandard, standard, nadstandard, resp. jako konstrukce navíc). Specifika ocenění významných historických staveb, zejména hradů, zámků, klášterů, paláců nebo obdobných památkově chráněných či nechráněných objektů jsou natolik významná, že není vhodné bez dalšího přebírat jednotkové ceny běžné (moderní) občanské výstavby. Ocenění by mělo zásadně odrážet určitou formu cenové nadstavby, která je dána historickou hodnotou objektu, nikoliv historickou z hlediska stáří objektu, ale z hlediska použitých stavebních materiálů, postupů projektování a statiky staveb, resp. použití originálních stavebních a řemeslných postupů a metod.

Prováděné stavební práce na sanacích nebo přestavbách takových objektů nejsou predikovatelné, zejména ne z toho titulu, že většinou se jedná o konstrukce zakryté, kde se nedá předvídat technický stav jednotlivých prvků, kde se např. nevyskytovaly kovové/ ocelové nosné prvky (překlady apod.), ale velkou měrou se používalo jako konstrukční materiál dřevo. Nebyla známa současná konstrukčně (staticko-) stavební řešení apod.

Ocenění takových objektů se nedá paušalizovat, nedá se vycházet z několika druhů jednotkových cen (nepřímé porovnání). V každém případě je také použita odlišná stavební mechanizace, odlišné technologie a materiály.

V České republice známe a užíváme dva oceňovací "koridory", kdy v jednom případě se jedná o použití algoritmů daných zákonem o oceňování (zák.č.151/1997 Sb., resp. vč. jeho oceňovací vyhlášky, který vychází z "historických" cen známých z roku 1994, které jsou následně vlivovými a statistickými koeficienty korigovány) nebo o použití tzv. technicko-hospodářských ukazatelů (které vycházejí z obvyklé cenotvorby) a v druhém případě se jedná o použití volného tržního ocenění, které vychází nejčastěji z porovnávací metody, kdy se objekty cenově porovnávají s objekty jinými nebo podobnými

(obdobnými, přímé porovnání). Případně nezbude oceňovateli než použít oceňovací metody kombinovaně.

Ve stavbě (objekt) historického charakteru se promítají odlišné stavebně-technické, architektonické, materiálové a památkové charakteristiky, které je třeba v ocenění nějakým (určitým) způsobem zohlednit. Především se jedná o vysokou pracnost a velký podíl ruční práce, kterou nelze zmechanizovat a je nutno používat dobové stavební postupy, které často bývají podřízeny památkové kuratele.

Při rekonstrukcích staveb kulturních památek musí být v nákladech zohledněny zejména tyto nároky:

historické konstrukční systémy,
mimořádné tloušťky a objemy zdiva,
dodatečné izolační a tepelně-technické práce,
klenuté konstrukce,
atypické stropy,
historické nebo konstrukčně složité krovky,
členité střechy, věže,
složité klempířské prvky,
členité historické fasády,
římsové, bosáže, šambrány a další plastické prvky,
kamenné konstrukce,
balustrády a cimbuří,
schodiště,
historické nebo replikované výplně otvorů,
atypické dveře, okenní otevírky a vrata,
zámečnické a kovářské prvky,
štukatérské a speciální malířské a natěračské práce,
kamenické práce,
restaurátorské práce,
výrobky individuální řemeslné výroby,
omezení vyplývající z památkové ochrany, z aktuálních požárně-bezpečnostních opatření a z aktuálních hygienických požadavků,
vyšší nároky na projektovou a průzkumnou činnost.
Výše uváděné stavební, technické, řemeslné nároky mohou být souhrnně označeny jako památková přírážka, která nemůže být stanovena jedním libovolným (a společným) procentem

Základní princip

- Základním principem je tedy takováto konstrukce ocenění: **nejprve cena nové stavby**, potom **odpočet opotřebení**, z toho vyplývá **aktuální cena stavby**.

Mezinárodní oceňovací standardy IVS rozlišují:

replacement cost – náklady na vytvoření moderního ekvivalentu se stejnou užitnou funkcí,

reproduction cost – náklady na vytvoření repliky nebo objektu odpovídajícího oceňovanému aktivu.

Teprve od takto stanovené nové ceny se odečítá fyzické, funkční a případně ekonomické zastarávání. (rics.org)

U památkově chráněné stavby je tento rozdíl zásadní. Objekt nelze ekonomicky nahradit běžnou betonovou nebo železobetonovou novostavbou, jestliže podstatou oceňovaného aktiva je právě jeho historická stavební struktura.

Základní kontrolní otázka pro znalce

Při stanovení reprodukční ceny by měl být výsledek podroben jednoduchému testu ekonomické logiky:

Je reálné, aby vytvoření historického zámku, kláštera či paláce s masivním historickým zdivem, klenbami, složitými krovky, členitými fasádami, kamenickými prvky a individuálně vyráběnými konstrukcemi stálo na jeden m³ výrazně méně než výstavba běžné moderní občanské budovy?

Pokud výpočet takový výsledek dává, je podle mého názoru nezbytné vysvětlit, proč je tento výsledek ekonomicky správný.

V opačném případě jde o významný indikátor, že použitý administrativní nebo tabulkový postup nevystihuje skutečnou současnou reprodukční cenu objektu.

Aktuální český benchmark

Pro kontrolu výsledku lze vycházet například z veřejně publikovaných cenových ukazatelů RTS.

Pro cenovou úroveň 2026/I uvádí ČKAIT na základě cenové soustavy RTS pro:

JKSO 801 – Budovy občanské výstavby

průměrnou hodnotu:

12 345 Kč/m³ obestavěného prostoru bez DPH.

Jde přitom o ukazatel běžné občanské výstavby, nikoliv o cenu obnovy nebo reprodukce kulturní památky. (zpravy.ckait.cz)

Tento údaj představuje velmi důležitý spodní kontrolní benchmark.

Pokud znalec stanoví reprodukční cenu historického památkově chráněného palácového nebo zámeckého objektu například významně pod touto hodnotou, měl by přesvědčivě vysvětlit, z jakých aktuálních nákladových údajů takový závěr vyplývá.

Administrativní cena není automaticky reprodukční cenou

Český zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, výslovně rozlišuje cenu obvyklou, tržní hodnotu a cenu zjištěnou.

Nákladový způsob zákon definuje jako způsob vycházející z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. (zakonyprolidi.cz)

Současně platí, že cena určená jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cenou zjištěnou.

Ani judikatura nepovažuje administrativní neboli zjištěnou cenu automaticky za cenu obvyklou. Nejvyšší soud výslovně upozorňuje, že cenu obvyklou nelze zaměňovat s cenou administrativní stanovenou oceňovacími předpisy. (zakonyprolidi.cz)

Stejnou logiku je podle mého názoru nutné aplikovat na pojem reprodukční cena.

Jestliže má být v posudku skutečně určena aktuální reprodukční cena objektu, musí její výše odpovídat současným nákladům na jeho reprodukci, nikoliv pouze matematickému výsledku administrativního vzorce.

Specifičnost kulturní památky

Oceňovací vyhláška v § 24 stanoví, že kulturní památka se oceňuje podle příslušných ustanovení pro stavby a že umělecká a uměleckořemeslná díla mohou být zohledněna prostřednictvím koeficientu vybavení K4 nebo samostatně.

Samotná existence zvláštního ustanovení však neznamená, že základní jednotková cena běžné budovy automaticky odpovídá skutečným nákladům na vytvoření historické stavby. (zakonyprolidi.cz)

Památková přírážka nemá být stanovena jedním libovolným procentem

Nedoporučuje se postup:

běžná stavba × subjektivně zvolený koeficient 1,5 nebo 2,0.

Vhodnější je vytvořit transparentní víceúrovňovou korekci nákladové ceny.

Základ může představovat aktuální jednotková cena běžné občanské budovy a následně se samostatně vyhodnotí vliv jednotlivých specifik.

Například:

Faktor	Charakter vlivu	Pct vyjádření (%)
historická konstrukční soustava	zvýšení nákladů	
nadstandardní výška podlaží	zvýšení nákladů	
vysoký poměr obálky k podlahové ploše	zvýšení nákladů	
členitost objektu	zvýšení nákladů	
složitá střešní geometrie	zvýšení nákladů	
klenuté konstrukce	zvýšení nákladů	
kamenické práce	významné zvýšení	
uměleckořemeslné prvky	významné zvýšení	
individuální výroba výplní	zvýšení	
restaurátorské technologie	významné zvýšení	
omezená mechanizace	zvýšení	
památkový dohled a technologická omezení	zvýšení	
komplikované zakládání a statické práce	podle objektu	
vysoká technická vybavenost	podle funkce objektu	

Výsledný koeficient tak není předem zvolen, ale je výsledkem analýzy konkrétní historické stavby.

V odborné literatuře se u stavebních úprav historických budov uvádí navýšení nákladů až o 33% (ČKAIT, RTS, URS, UNIKA...).

Veřejné české projekty

Pro kontrolní analýzu lze využívat rovněž veřejně dostupné projekty Národního památkového ústavu. NPÚ například uvádí, že pouze v roce 2025 probíhalo 45 investičních akcí na památkových objektech s celkovými náklady přibližně 2,1 mld. Kč.

Mezi zveřejněnými projekty jsou například:

Hrádek u Nechanic – cca 100 mil. Kč,

Lednice – cca 80 mil. Kč,

Valtice – cca 81 mil. Kč,

Český Krumlov – cca 44 mil. Kč,

další rozsáhlé obnovy státních hradů, zámků a klášterů.

(npu.cz)

V roce 2026 byl například zveřejněn odhad obnovy samotných historických barokních teras zámku Zákupy ve výši přibližně 95 mil. Kč. (npu.cz)

Tyto částky samozřejmě nelze bez znalosti rozsahu staveb přímo dělit jejich objemem.

Mají však význam jako kontrola řádu nákladů a jako důkaz, že komplexní obnova historických konstrukcí se pohybuje v cenových úrovních zásadně odlišných od jednoduchých oprav běžných staveb.

Doporučený postup stanovení Kč/m³

Pro historický objekt doporučuji reprodukční jednotkovou cenu určit nejméně třemi metodami.

Metoda A – aktuální český stavební benchmark

Výchozí hodnota:

aktuální RTS/ÚRS cena Kč/m³ běžné srovnatelné občanské stavby

plus objektivně zdůvodněné korekce za:

charakter konstrukce,

architektonickou složitost,

výšky podlaží,

materiálové provedení,

atypické konstrukce,

uměleckořemeslné práce,

památková omezení,

stavební komplikace.

Metoda B – veřejné realizace památkových staveb

Vybrat pokud možno 5–10 realizovaných nebo rozpočtovaných projektů:

zámků,

paláců,

klášterů,

velkých historických veřejných budov,

u kterých jsou veřejně známy:

cena,

rozsah stavby,

podlahová plocha nebo obestavěný prostor,

charakter prací,

rok realizace.

Výsledky normalizovat na jednotnou cenovou úroveň data ocenění.

Metoda C – zahraniční benchmark

Použít zejména:

Rakousko,

Německo,

případně další země střední Evropy,
a projekty srovnatelného charakteru.
Zahraniční hodnoty je nutné upravit:
měnovým kurzem,
rozdílem cenové hladiny stavebnictví,
časovým indexem,
rozsahem započtených nákladů.

Rakouský Baupreisindex ve 2. čtvrtletí 2026 například meziročně vzrostl o 4,9 % a Statistik Austria uvádí, že index zachycuje skutečné ceny placené stavebníky stavebním společností. (statistik.at)

Výsledkem nemá být jedno nevysvětlené číslo

Výsledkem by mělo být pásmo například:

dolní hodnota – střední hodnota – horní hodnota.

Znalec následně vybere nejpravděpodobnější hodnotu a její volbu odůvodní.

Například:

Na základě českých cenových ukazatelů, veřejně dostupných realizací obnov kulturních památek, rakouských znaleckých nákladových ukazatelů a srovnatelných evropských projektů bylo stanoveno pásmo reprodukčních nákladů X až Y Kč/m³. S ohledem na stavební charakter oceňovaného objektu byla zvolena jednotková reprodukční cena Z Kč/m³.

Takový postup je podstatně přezkoumatelnější než pouhé použití historické tabulkové základní ceny.

Zásadní kontrola proti dvojímu odečtení

Zvláštní pozornost je nutné věnovat tomu, aby se stav historické budovy nepromítl do ocenění dvakrát. Správný princip je:

současná reprodukční cena NOVÉ stavby

mínus

opotřebení a zastarávání

= věcná hodnota současné stavby.

Není metodicky správné nejprve použít mimořádně nízkou jednotkovou reprodukční cenu pouze proto, že jde o starou budovu, a následně z této již snížené částky ještě odečíst například 30, 40 nebo 50 % opotřebení.

Tím by mohlo dojít k dvojímu zohlednění stáří a technického stavu objektu.

Reprodukční cena nové stavby musí být stanovena jako cena nové reprodukce ke dni ocenění.

Technický stav současného objektu patří až do následující fáze výpočtu.

Nejdůležitější argument pro kontrolu znaleckého posudku

Za nejvýznamnější kontrolní argument lze považovat následující:

Jestliže veřejně publikovaný český cenový ukazatel RTS pro obyčejnou občanskou budovu v cenové úrovni 2026/I činí 12 345 Kč/m³ bez DPH, musí být odborně vysvětleno, proč by reprodukční cena historického památkově chráněného zámku měla činit pouze zlomek této hodnoty.

U historického zámku přitom existují nákladové faktory, které běžná občanská stavba vůbec nemá. Proto by jednotková cena reprodukce historického objektu měla být odvozena od současné reálné stavební cenové úrovně, nikoliv pouze od administrativního základu oceňovací vyhlášky.

Co by měl znalec v posudku výslovně uvést

Doporučuje se požadovat, aby znalecký posudek obsahoval:

1. definici toho, co znalec rozumí reprodukční cenou,
2. cenovou úroveň, ke které je reprodukční cena stanovena,
3. zdroj základní jednotkové ceny,
4. porovnání se současnými RTS/ÚRS ukazateli,
5. vysvětlení rozdílu mezi cenou zjištěnou a reprodukční cenou,
6. popis specifických nákladových charakteristik kulturní památky,
7. veřejné české srovnávací projekty,
8. alespoň jeden zahraniční benchmark,
9. přepočet všech srovnávacích údajů na společnou cenovou úroveň,

10. stanovení výsledného intervalu Kč/m³,
11. odůvodnění zvolené hodnoty uvnitř intervalu,
12. teprve následně výpočet technického a funkčního opotřebení.

Doporučená formulace zadání znalci

Při stanovení věcné hodnoty požadujeme samostatně určit reprodukční cenu nové stavby v aktuální cenové úrovni ke dni ocenění. Reprodukční cena by měla vycházet z nákladů, které by bylo nutné ke dni ocenění vynaložit na vytvoření stavby s obdobnými stavebně-technickými, materiálovými, architektonickými a památkovými charakteristikami.

Žádáme, aby výsledná jednotková cena Kč/m³ byla ověřena vůči aktuálním cenovým ukazatelům RTS/ÚRS pro běžné občanské stavby a vůči veřejně dostupným nákladům realizovaných rekonstrukcí významných kulturních památek v České republice a v zemích se srovnatelnou cenovou a stavební úrovní, zejména v Rakousku.

Pokud by výsledná reprodukční jednotková cena historické památkově chráněné budovy byla nižší než aktuální jednotkové náklady běžné nové občanské výstavby, žádáme o zvláštní odborné zdůvodnění tohoto rozdílu.

Technické, funkční a ekonomické opotřebení požadujeme aplikovat až na takto stanovenou reprodukční cenu nové stavby, aby nedošlo k dvojímu zohlednění stáří nebo stavebně-technického stavu objektu.

Shrnutí metodiky

Základní princip lze shrnout do následujícího vztahu:

	aktuální cena běžné srovnatelné stavby (Kč)
+	objektivní nákladový rozdíl historické a památkově chráněné stavby (% , Kč)
=	reprodukční cena nové historické stavby (Kč)
-	fyzické, funkční a ekonomické opotřebení (% , Kč)
=	věcná hodnota stavby (Kč)

Samostatně se následně posuzuje tržní hodnota celého majetku.

Reprodukční cena proto nemusí a zpravidla ani nebude totožná s tržní hodnotou objektu.

U mimořádných historických staveb však musí být reprodukční cena založena na současných nákladech roku ocenění, nikoliv na historické nebo administrativní cenové hladině, která je v zásadním rozporu s cenami současné běžné výstavby.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Zdroj: www.zamekracice.cz, www.npu.cz, www.trzniocenovani.cz, www.efihotel.cz, www.is.ambis.cz, www.theses.cz, www.npu.cz, www.dspace.vut.cz, www.vedavyzkum.cz

C. 5 Obsah

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST

Popis oceňovacích přístupů

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 – ZÁMEK

Ocenění Přístupem nákladovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ

Ocenění Přístupem nákladovým a metodou výnosovou – metoda DCF

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ

Ocenění Přístupem nákladovým a metodou výnosovou – metoda DCF

- bude v tomto znaleckém posudku použito

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONOCE/BAŠTA

Ocenění Přístupem nákladovým

- bude v tomto znaleckém posudku použito

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY

Ocenění Přístupem porovnávacím

- bude v tomto znaleckém posudku použito

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL

Ocenění Přístupem porovnávacím

- nebude v tomto znaleckém posudku použito

K. REKONCILIACE

- bude v tomto znaleckém posudku použito

D. POSUDEK 0 – METODICKÁ ČÁST

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je rozčleněn do tří odborných částí, a to :

1. Ocenění Metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcná hodnota objektů Zámek, Předzámčí, Podzámčí a Zvonice/ Bašta,
2. Ocenění Metodou výnosovou – metoda DCF - pro objekty Předzámčí a Podzámčí,
3. Ocenění Metodou porovnání (Porovnávací metoda) – areál celého Zámku.

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních portálech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. vyhl.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2026), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. V případě ocenění nové stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska tržního prostředí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Věcná hodnota (často nazývaná také jako časová cena) vyjadřuje reprodukční cenu majetku sníženou o opotřebení. Stanovuje se pomocí **nákladového přístupu**, a to zejména u staveb, strojů nebo vybavení.

Způsoby a metody určení věcné hodnoty:**1. Podle oceňovacích předpisů (vyhlášky)**

- **Výpočet z reprodukční ceny:** Vychází z aktuálních nákladů na pořízení nového majetku stejného druhu.
- **Odečtení opotřebení:** Od nové ceny se odečte opotřebení buď lineární metodou dle stáří a životnosti nebo analytickou metodou, anebo odborně odhadnutým technickým stavem.
- **Vynechání prodejnosti:** Nepoužívají se tržní koeficienty prodejnosti (na rozdíl od obvyklé ceny – platí povětšinou pro movité věci).

2. Pomocí cenových ukazatelů (THU)

- **Technicko-hospodářské ukazatele:** Náklady se přepočítávají na měrné jednotky, jako je obestavěný prostor (m³), užitná plocha (m²) nebo běžný metr. Rychlý a v praxi nejčastěji používaný způsob pro orientační a znalecké výpočty staveb.

3. Položkovým rozpočtem

- **Podrobný rozpočet:** Vytvoří se přesný soupis všech stavebních prací, materiálů a dodávek nutných k opakované výstavbě věci.
- Používá se u atypických objektů nebo při chybějících statistických ukazatelích.

4. Substanční (majetková) metoda v podnikové sféře

- Součet hodnot všech jednotlivých složek majetku (hmotného, nehmotného i finančního) snížený o závazky.
- Používá se při oceňování celých firem či závodů z pohledu nákladů na jejich znovuvytvoření.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné

plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K₄, K₅ (kde K₄ = koeficient vybavení stavby, K₅ = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K₁, K₂, K₃ (kde K₁ = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K₂ = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K₃ = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K₂ a K₃ používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláskové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

THU - technicko-hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení

a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby. V tomto znaleckém posudku jsou použity aktuální cenové informace, tj. z období 2026.

Struktura:

Základní třídění staveb vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika,

a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účelové měrné jednotky:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovými jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html

D.3 Ocenění Metodou výnosovou – metoda DCF

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Metoda výnosová – metoda DCF se řadí mezi výnosové metody, tj. metody, které jsou založeny na analýze výnosů, popř. příjmů. Metoda je tedy využitelná pro společnosti, kde je potvrzen princip „going concern“. Jedná se o nejznámější a nejpoužívanější metodu v oceňování.

Charakteristika metody

Daná metoda vznikla v Americe, a proto je postavena na mírně rozdílných základech než ostatní výnosové metody. Tato metoda je založena na následujících charakteristikách:

1. Peněžními příjmy se rozumí různé formy FCF (**Free Cash Flow**), nebo-li volný peněžní tok. To je hotovost, která firmě zbude po zaplacení provozních nákladů a nutných investic. Lze jej dělit na dvě hlavní formy podle toho, pro koho jsou peníze určeny: **FCFF** (pro všechny poskytovatele kapitálu) a **FCFE** (pouze pro akcionáře).
2. Plánování faktorů je provedeno v běžných cenách (případný nárůst zohledňuje i inflaci). Ekvivalentně tomu je přizpůsobena i překážková úroková míra (tj. jedná se o nominální úrokovou míru).
3. Oproti jiným výnosovým metodám bývá upřednostňována spíše delší doba prognózy, a to i na úkor přesnosti.
4. Podkladem této metody bývá finanční plán.
5. Metoda má primárně zachytit výnosnost a tím i hodnotu pro akcionáře.

V souvislosti s metodou DCF narazíme na následující pojmy:

Finanční plán

Jedná se o plán ve formě výsledovky a rozvahy. Dané výkazy mají zobrazovat očekávané směřování společnosti do budoucna.

Doba finančního plánu (n)

Jedná se o dobu, na kterou bude proveden finanční plán. Finanční plán by měl být dlouhý natolik, aby došlo ke stabilizaci společnosti (položky rozvahy a výsledovky jsou víceméně stabilní a rostou pouze tempem růstu, které se blíží dlouhodobému tempu růstu v České republice standardně mezi 2 – 5 %. V evropské praxi je obvyklá doba finančního plánu mezi 3-7 roky. Americká praxe upřednostňuje dlouhodobější plánování až na dobu 15 let, a to i za cenu případných nepřesností. V případě, že se jedná o dynamicky rostoucí podnik a neočekává se stabilizace v průběhu doby finančního plánu, je nutné využít pokročilejší oceňovací modely.

Free cash flow (FCF)

Zobrazuje upravené příjmy společnosti na základě údajů ve finančním plánu. Dané příjmy mohou být určeny různým stakeholderům ve společnosti. Free cash flow vzniká za každý rok uvedený ve finančním plánu.

Pokračující hodnota (PH)

Hodnota zohledňující budoucí příjmy společnosti následující bezprostředně po konci doby finančního plánu. V anglosaských zemích se označuje pojmem "Terminal Value (TV)".

Překážková úroková míra (i)

Míra, která zohledňuje faktor času při ocenění, tj. úroková míra, která se použije pro diskontování volných peněžních toků. Čím blíže je FCF (Free Cash Flow) k datu ocenění, tím menší je vliv překážkové úrokové míry. Naopak největší vliv úrokové míry můžeme vidět u pokračující hodnoty. Pro různé varianty DCF se využívají různé překážkové úrokové míry.

Neprovozní majetek (Non-operating assets = NA)

Jedná se o majetek, který nesouvisí s předmětem podnikání společnosti. Takovýto majetek se musí důsledně vyloučit z budoucích plánů, neboť by mohlo dojít ke snížení hodnoty společnosti. Obvykle se jedná o přebytečné peněžní prostředky, kterými podnik disponuje, neprovozní závazky a pohledávky, luxusní vozy nebo rekreační objekty. Zvláštním druhem neprovozního majetku jsou majetkové účasti v jiných společnostech. Veškerý neprovozní majetek vyčleníme v pořizovacích (účetních) hodnotách a provedeme jeho přecenění na tržní hodnoty. V případě přebytečné hotovosti se účetní hodnota rovná její tržní hodnotě. V případě pohledávek, závazků, popř. jiného majetku je nutné nalézt vhodnou metodu ocenění. Nejsložitější je stanovit tržní hodnotu evidovaných majetkových účastí. V tomto případě musíme provést analýzy dané společnosti, rozhodnout o metodě ocenění a provést ocenění zvolenou metodou.

Variety metody DCF

Existují různé varianty DCF. Jedná se především o:

- DCF Entity
- DCF Equity
- DCF APV

Každá z těchto metod využívá specifické parametry. Jedná se o Free Cash Flow a překážkovou úrokovou míru. Nicméně při správném využití by měly vést všechny varianty ke stejným (netto) výsledkům. V následujících kapitolách si podrobně představíme zmíněné metody a upřesníme rozdílné parametry.

DCF Entity

Jedná se o metodu, která zachycuje t hodnotu Brutto. To znamená takovou hodnotu společnosti, která je určena vlastníkům i věřitelům společnosti. Pro výpočet hodnoty určenou akcionářům je nutné odečíst dlouhodobé závazky společnosti. Při ocenění vycházíme z následujících veličin:

FCF

Pro variantu DCF ENTITY je přesně definován peněžní příjem jako Free cash flow to firm (FCFF). Jeho výpočet z finančního plánu společnosti je proveden následujícím způsobem:

Provozní výsledek hospodaření:

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem (popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti)
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku (popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti)
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku.
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) kalkulovaná daň (základem daně je obvykle KPVH)
- + (plus) odpisy
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku

= Free Cash Flow to Firm (FCFF)

Překážková úroková míra (i)

Jako překážkovou úrokovou míru ve variantě entity využíváme vážené náklady kapitálu (WACC). Jedná se o průměrné náklady vlastního a cizího kapitálu. Podíl vlastního a cizího kapitálu by měl vycházet z optimální kapitálové struktury. Té dosáhneme, když při stanovení nákladů vlastního kapitálu využíváme takovou betu, která odpovídá aktuálnímu zadlužení společnosti. Zároveň musíme použít tržní hodnoty vlastního a cizího kapitálu (tržní úroveň cizího kapitálu je většinou rovna jeho účetní úrovni a v případě tržní hodnoty vlastního kapitálu se fakticky jedná o hodnotu podniku netto). Pro srovnatelnost s ostatními variantami si musíme dát pozor především na následující:

1. vycházet ze stejných finančních plánů.

2. použít úrokovou míru, která odpovídá optimální kapitálové struktuře.
3. od výsledné brutto hodnoty odečíst dlouhodobé závazky společnosti, abychom dosáhli výsledné netto hodnoty.

DCF Equity

Jedná se o metodu, která vede k ocenění na úrovni netto hodnoty. Výsledná hodnota tedy zobrazuje hodnotu, která náleží pouze vlastníkům společnosti. Při ocenění jsou specifické následující veličiny:

FCF

Pro metodu DCF EQUITY je přesně definován peněžní příjem jako Free cash flow to equity (FCFE) jeho výpočet z finančního plánu společnosti provedeme následujícím způsobem:

Provozní výsledek hospodaření:

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem (popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti)
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku (popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti)
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) kalkulovaná daň (základem daně je obvykle KPVH)
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku

= Free Cash Flow to Firm (FCFF)

- (mínus) nákladové úroky (za provozně nutné půjčky)
- + (-) změna dlouhodobých cizích zdrojů

= Free Cash Flow to Equity (FCFE)

Alternativně lze FCFE vypočítat:

Provozní výsledek hospodaření:

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) placené úroky
- = (rovná se) korigovaný výsledek hospodaření (KVH)
- (mínus) daň = KVH × daňová sazba
- = (rovná se) korigovaný výsledek hospodaření po dani
- + (plus) odpisy
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku
- + (plus) nově přijaté úvěry
- (mínus) splátka úvěrů (jistiny)

= Free Cash Flow to Equity (FCFE)

Překážková úroková míra (i)

Jako překážkovou úrokovou míru ve variantě equity využíváme náklady vlastního kapitálu. Náklady vlastního kapitálu by měly odpovídat optimální kapitálové struktuře. Optimální kapitálové struktury je dosaženo tehdy, je-li využita beta, která odpovídá reálnému zadlužení společnosti a zároveň se k výpočtu využívají tržní hodnoty vlastního a cizího kapitálu. Pro srovnatelnost s ostatními variantami si musíme dát pozor především na:

1. Vycházet ze stejných finančních plánů.
2. Použít úrokovou míru, která odpovídá optimální kapitálové struktuře.

DCF APV

Hodnota pro akcionáře je odvozena tak, že se vypočítá hodnota společnosti za předpokladu, že by nedocházelo k jejímu zadlužování. V souvislosti s touto variantou narážíme na nový pojem:

Daňový štít (Tax Shield = TS)

Jedná se o relativní snížení daňové povinnosti v daném roce na základě využití cizího kapitálu, jako způsobu financování. Výpočet v daném roce vypadá následovně:

$$DS = d \times CK_{t-1} \times n_{ck}$$

Mírně rozdílný je výpočet daňového štítu v pokračující hodnotě (TTV). Tato daňová úspora totiž nevyjadřuje úsporu pouze jednoho roku, nýbrž úsporu v průběhu celé budoucnosti. Výpočet je dán následujícím vzorcem:

$$SHDS = \frac{d \times CK_{t-1} \times n_{ck}}{n_{ck} - g}$$

Tento vzorec počítá s tempem růstu (g). Toto tempo je nutné volit stejné, jako u pokračující hodnoty.

Čistá současná hodnota daňového štítu (ČSHDS):

Je relativní hodnota daňových štítů k datu ocenění. Výpočet probíhá následovně:

$$SHDS = \sum_{t=1}^T \frac{d \times CK_{t-1} \times n_{ck}}{(1 + n_{ck})^t} + \frac{d \times CK_{T-1} \times n_{ck}}{n_{ck} - g} \times \frac{1}{(1 + n_{ck})^T}$$

K této hodnotě se následně přičte čistá současná hodnota daňového štítu. Při ocenění jsou specifické následující veličiny:

FCF

Pro variantu DCF APV je přesně definován peněžní příjem jako Free Cash Flow to Firm (FCFF). Jedná se tedy o stejný druh peněžního příjmu jako u varianty DCF Entity. Výpočet FCFF provedeme následujícím způsobem:

Provozní výsledek hospodaření

- (mínus) náklady tvořené neprovozním majetkem (popř. výdaje nesouvisející s provozem společnosti)
- + (plus) příjmy plynoucí z neprovozního majetku (popř. příjmy nesouvisející s provozem společnosti)
- (mínus) prodej zásob a dlouhodobého majetku (pokud na tom není postaven předmět podnikání)
- + (plus) zůstatková cena zásob a dlouhodobého majetku
- = (rovná se) korigovaný provozní výsledek hospodaření (KPVH)
- (mínus) kalkulovaná daň (základem daně je obvykle KPVH)
- + (plus) odpisy
- (+) změna provozně nutných zásob
- (+) změna provozně nutných krátkodobých pohledávek
- (+) změna provozně nutného časového rozlišení
- + (-) změna provozně nutných krátkodobých závazků
- (mínus) investice do provozně nutného dlouhodobého majetku
- = (rovná se) Free Cash Flow to Firm (FCFF)

Překážková úroková míra (i)

Při této variantě využíváme dvě různé úrokové míry. Pro diskontování peněžních toků využíváme náklady vlastního kapitálu, přičemž vycházíme pouze z nezadlužené bety, která není upravována. Jedná se tedy o předpoklad, že se jedná o zcela nezadluženou společnost. Následně přičítáme čistou současnou hodnotu daňového štítu. Tato hodnota je zjištěna na základě diskontování daňového štítu z daného roku, která je diskontována náklady cizího kapitálu placenými konkrétní společností. Od toho můžeme upustit až u pokračující hodnoty. V současných tržních podmínkách se totiž může stát, že reálné náklady cizího kapitálu jsou rovny nebo vyšší než očekávaný růst. V tomto případě je nutné zvolit vyšší hodnotu nákladů cizího kapitálu než plánované tempo růstu. V opačném případě by čistá současná hodnota daňového štítu byla záporná, což je logický nonsense.

Stanovení Gordonovy růstové konstanty na příkladu konkrétního podniku

Gordonův model znamená, že změna ceny je ovlivněna předpokládanou dividendou, diskontní sazbou a tempem růstu dividend. Pro schopnost modelu předvídat budoucí dividendy a posuzovat přiměřenou úroveň cen akcií je tento model široce aplikován. Gordonův růstový model má ovšem hned několik nevýhod, mezi které lze zařadit fakt, že počítá s očekávanou dividendou, s očekávanou mírou růstu a je omezen pouze na společnost vyplácející dividendu. Článek dále popisuje několik modelů vycházejících z Gordonova modelu. Jedná se o jednostupňový model, dvoustupňový model, třístupňový model, H-model a ziskové modely. Gordonův model je ovšem extrémně citlivý na vstupní data, především pak na předpokládanou míru růstu dividend (předpokládané tempo růstu společnosti) označovanou jako g. Aplikační část článku se zabývá konkrétními případy stanovení tohoto parametru, který je klíčovým aspektem ocenění, jež významně ovlivňuje výslednou hodnotu společnosti, tj. i jednotlivých akcií. Je provedena detailní strategická, tržní a makroekonomická analýza modelové společnosti, ale i detailní interní analýza modelové společnosti včetně zhodnocení plánů firmy. Následně jsou uvedeny možnosti stanovení předpokládaného tempa růstu g.

Gordonův růstový model je finanční vzorec, který určuje vnitřní cenu akcie na základě předpokladu, že vyplacené dividendy porostou navždy konstantním tempem.

Základní vzorec

Hodnota akcie (P_0) se vypočítá takto:

$$P_0 = \frac{D_1}{r - g}$$

Význam proměnných:

- (P_0) současná odhadovaná cena (hodnota) akcie
- (D_1) dividendy očekávané na konci prvního roku ($D_0 \times (1 + g)$)
- (r) požadovaná výnosnost investora (náklady vlastního kapitálu)
- (g) stálé tempo růstu dividend (konstantní růstová míra)

Hlavní předpoklady modelu

Stálý růst:	Dividendy rostou každý rok o stejné procento (g)
Podmínka růstu:	Požadovaná výnosnost (r) musí být větší než tempo růstu (g). Pokud by (g) bylo větší než (r), vzorec dává nesmyslný záporný výsledek

Zdroj: <https://journals.vstecb.cz/stanoveni-gordonovy-rustove-konstanty-na-prikladu-konkretniho-podniku/a-3118/+> Odpisy

Vstupy pro výpočet:

V současné době probíhá *rekonstrukce* celého Zámku v podlažích 1.NP, 2.NP a 3.NP; dále byla zahájena stavba nového Wellness s bazénovou halou (v areálu vlastní kubatury/ hmoty Zámku) a stavba terasy s vířivkou (na stávající terase bývalých psinců), dále se bude realizovat stavba objektu kogeneračních jednotek (výroba elektrické energie a tepla, vč. příslušenství) a v neposlední řadě je naplánován „Podnikatelský záměr vybudování Apartmánových domů“.

Zadavatel provozuje areál pod značkou „e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“ a zajišťuje následující provoz a činnosti v areálu:

- ubytování krátkodobého typu – apartmány s kuchyňskými kouty,
- pořádání konferencí, koncertů, přehlídek, team-buildingů, oslav, svateb a společenských a rodinných akcí,
- zajištění vlastního cateringu,
- konferenční sál s nabídkou piv z vlastního řemeslného pivovaru,
- možnost zajišťování vstupenek na akce v CHKO Moravský kras (prohlídky jeskyní pro běžné návštěvníky, dobrodružné prohlídky speleologického charakteru, plavba po říčce Punkva),
- parkovací stání pro hosty ubytovacího zařízení i pro zájemce zvenčí,
- možnost půjčovny kol, koloběžek apod.,
- doplňkové služby – wellness.

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že daný investiční záměr, provozované služby a celkový potenciál současné a budoucí využitelnosti celého areálu je nastaven pro dobrý výnos, a to z těchto důvodů:

- Zámek Račice, to jsou nemovitosti situované v klidném a zdravém přírodním prostředí, s celoročním dobrým klimatem (Luftkurort), s hlubokými lesy, lokalita je v malebném prostředí na rozhraní mezi Drahanskou vrchovinou a Moravským krasem,
- spolupráce s vedením Obce a s orgány stavebního úřadu, památkové péče, hygieny a požární ochrany vedla k vydání stavebního povolení pro rozsáhlé provádění stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*) zámku a celého areálu,
- každoročně jsou investovány do zájmového majetku desítky milionů Kč,
- zámecký areál je přebudováván s vysokým standardem stavebních konstrukcí, s luxusním vybavením,
- jako pozvánka pro kulinářské gurmety jsou gastronomické zážitky české i mezinárodní kuchyně kombinované s vlastním řemeslným pivovarem,
- velkým krédem úspěšnosti je to, že do koncernu e-Finance, a.s. spadají rovněž dceřiné projekční a stavební subjekty, kde je možno vést zodpovědný controlling věcného i finančního plnění,
- z hlediska atraktivity místa je areál Zámku Račice snadno dosažitelný z dálnice D1 (exit 226), v případě ubytování na Zámku Račice se jedná o výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku/ běžkování v Chráněné krajinné oblasti Moravský Kras, možnost rekreace poskytuje i blízký Pístovický rybník, chybí jen sjezdovka a golfové hřiště,
- areál se nachází na ostrohu nad Račickým potokem, Zámek je viditelný jako dominanta nad obcí Račice–Pístovice minimálně ze dvou světových stran (sever, východ, popř. jihovýchod),
- díky kvalitně prováděnému marketingu není u nemovitých věcí v majetkovém portfoliu koncernu e-Finance, a.s. zvýšená rizikovitost pronajimatelnosti a nemovitosti tak přinášejí vysoký výnos,
- velmi příznivé hodnocení od hostů, klientů agentury Booking.com, a to 9,10 bodů (Předzámčí) a 9,50 bodů (Podzámčí) z 10 možných, stav 06/2026,
- v případě zahraničních turistů se jedná o vhodné místo pro jejich fakultativní zájezdy z Prahy,
- v současnosti jsou všechna studia/ apartmány v areálu Zámku Račice provozovány jako kompaktní celek (objekt Předzámčí, objekt Podzámčí) a s ním související služby pod značkou „e-Finance Zámek Račice, s.r.o.“. V roce 2025 byly v Předzámčí provedeny další stavební a dispoziční úpravy jednodušších standardních pokojů na ubytovací apartmány ve vysokém standardu; v roce 2024 byl vybudován rovněž konferenční sál „Konírna“, vč. dalších místností tvořících příslušenství.

D.4 Ocenění Přístupem porovnávacím

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých

zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných /obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny (na základě realitních nabídek)

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo

www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnáváné) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodeje, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022 (doba postcovidová), kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzertních pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti :

K1-redukce pramene ceny, K2-velikost pozemku, K3-poloha pozemku, K4-dopravní dostupnost, K5-možnost zastavění pozemku, K7-intenzita využití pozemku, K8-vybavenost pozemku, K9-úvaha zpracovatele ocenění.

Pokud jsou pro porovnávací metodu použity realizované kupní smlouvy, pak bývá koeficient K1 nastaven na =1,00, rozhodujícím faktorem bývá většinou koeficient K2-*velikost pozemku*; dále možnost zastavění pozemku, *intenzita využití* a *vybavenost pozemku*, většinou jsou tyto koeficienty nastaveny na = 1,00, v čem se dále koeficienty liší, je *úvaha znalce*, kde vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem/ poklesem HDP, jedná se o konzervativní náhled), který nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

E. DÍLČÍ POSUDEK 1 – ZÁMEK č.pop.1

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění vstupních podkladů od objednatele posudku o ekonomických aspektech pro výnosovou metodu a byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Přístup nákladový - Ocenění objektu Zámku č.pop.1

Zámek se skládá z této kombinace objektů:

1. Zámek č.pop.1
2. Součásti a příslušenství

1. Zámek č.pop.1

V Areálu Zámku jsou postupně od roku 2021 až doposud prováděny stavební úpravy na základě veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV 1689/2020, spis. zn. MV90712/2019/SÚ/HI ze dne 10.01.2020, a Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, č.j.MV63765/2020, spis. zn. MV92884/2019/SÚ/HI ze dne 04.08.2020. Tyto stavby jsou doloženy provedenou fotodokumentací ze dne 12.11.2024, dále byla předložena fotodokumentace statiky stropů ze dne 03.03.2024 a fotodokumentace pořízená průběžně při místních šetření znalecké kanceláře, a to z 12.11.2024, 09.05.2025, 25.02.2026 a 03.08.2026, kde je zachycen stav stavebních prací a jejich postupné dokončování a znovu začínající stavební práce v dalších částech Zámku.

Stavební práce jsou vedeny odborným stavebním subjektem Czech Property Fund, s.r.o., stavební divize e-Finance, a.s.

K datu místního šetření byly provedeny následující stavební úpravy/ práce a doloženy fakturacemi, a to od 07/2023 do 06/2026.

Provedené stavební úpravy (rekonstrukce/ modernizace) za poslední 3 roky

Provedené práce od roku 07/2023 do 06/2024 (Zámek)	16 500 000 Kč
Provedené práce od roku 07/2024 do 06/2025 (Zámek)	24 752 320 Kč
Provedené práce od roku 07/2025 do 06/2026 (Zámek)	53 632 728 Kč

Tyto provedené stavební práce byly zapracovány do algoritmu výpočtu věcné hodnoty a v popisu hodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení je k nim přihlédnuto jako k technickému zhodnocení staveb.

Od roku 2024 – 2025 se stavební úpravy dostaly do fáze velmi rozsáhlé stavební *rekonstrukce*, kdy se postupně začaly renovovat veškeré inženýrské sítě, na všech podlažích Zámku se začaly provádět dispoziční změny pokojů, bourání a přístavba nových prostorů Zámku, nové rozvody topení, vč. radiátorů a podlahového topení, dále nové rozvody elektrického zařízení v celé budově Zámku, nově jsou zavedeny klimatizační jednotky, datové rozvody a další. Ve 3.NP vznikají nové ubytovací apartmány, každý s vlastní koupelnou a WC. Jsou prováděny historické sanace zdíva, dále renovace historických interiérových dveří a oken a další rozsáhlé stavební práce. Z těchto důvodů bylo vzato v potaz, že se v současné době jedná o nedokončenou stavbu Zámku a je na tomto základě provedeno její ocenění.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 758,00 m ²	4,60 m	8 086,80
2.NP	1 758,00 m ²	5,10 m	8 965,80
3.NP	1 758,00 m ²	4,40 m	7 735,20
Součet	5 274,00 m²		24 787,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	24 787,80 / 5 274,00	= 4,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	5 274,00 / 3	= 1 758,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
2.PP	(40,00)*(3,40)	=	136,00 m ³
1.PP	(350)*(3,60)	=	1 260,00 m ³
1.NP	(1758)*(4,60)	=	8 086,80 m ³
2.NP	(1758)*(5,10)	=	8 965,80 m ³
3.NP	(1758)*(4,40)	=	7 735,20 m ³
zastřešení (4.NP)	(1758)*(5,10)/2	=	4 482,90 m ³
věž A	(47,80)*(13,50)	=	645,30 m ³
věž B	(35,70)*(13,50)	=	481,95 m ³
věž C	(57,00)*(13,50)	=	769,50 m ³
zastřešení A	(47,80)*(2,50)/2	=	59,75 m ³
zastřešení B	(35,70)*(2,50)/2	=	44,63 m ³
zastřešení C	(57,00)*(2,50)/2	=	71,25 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
2.PP	PP	136,00 m ³
1.PP	PP	1 260,00 m ³
1.NP	NP	8 086,80 m ³
2.NP	NP	8 965,80 m ³
3.NP	NP	7 735,20 m ³
zastřešení (4.NP)	Z	4 482,90 m ³
věž A	NP	645,30 m ³
věž B	NP	481,95 m ³
věž C	NP	769,50 m ³
zastřešení A	Z	59,75 m ³
zastřešení B	Z	44,63 m ³
zastřešení C	Z	71,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		32 739,08 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	N	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	N	70
2. Svislé konstrukce	sanace hradebního zdiva, opravy kmorun opěrných zdí dozdění na šířku celkem 600-700mm	N	30
3. Stropy	3.NP zateplení stropů a jejich následné zaklopení sádrokartony	N	30
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	N	70
4. Krov, střecha	sbíjené vazníky, šikmé střechy, valbové a stanové	N	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, nové hladké vápenné, štuky,	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka nové nádvoří, akrylový nátěr provedení se štukem, dokončení fasád celého zámku	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	C	100
10. Schody	kamenné, kovové, dřevěné	S	100
11. Dveře	historické renovované nové nátěry, dřevěné s obložkovými zárubněmi, náplňové	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	historické dřevěná, zdvojená, renovované	N	100
14. Povrchy podlah	terazzo, dlažba, PVC, betonová mazanina	N	50
14. Povrchy podlah	parkety renovace, dlažba	N	50
15. Vytápění	žebrové radiátory nové	N	100
16. Elektroinstalace	nové silnoproudé a slaboproudé rozvody, 2025	N	100
17. Bleskosvod	aktivní, nový	N	100
18. Vnitřní vodovod	nové plastové rozvody	N	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí, plastové	N	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem nové rozvody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, bidety, umyvadla, vany, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	stavební práce	C	100
25. Ostatní	rozvod antén, částečně (VZT, CCTV, EPS, EZS)	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata vstupní	vrata vstupní, dřevěná, masiv, s kovovými prvky	A	100
28. Výtah	výtah nový evakuační	A	100
29. Rozvody VZT	odvětrání výtahu a přilehlých částí	A	100
30. Komíny	modernizace komínů	A	100
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaorátorské práce	dokončení fasád, restaurátorské práce, nové prostory pro umístění kogeneračních jednotek	A	100
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	stavební práce v hlavní budově Zámku	A	100
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	statika stropů ve 3.NP ve dvou křídlech zámku	A	100

34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů	oprava balustrád a 3 balkónů - stavební úpravy	A	100
35. Rozvody klimatizace 1.NP a 2.NP	rozvody klimatizace	A	100
36. Měření splaškových vod Parshallovým žlabem	měření splaškových vod	A	100
37. Osazení, van sprchových vaniček a zrcadel do koupelen	vany, sprchové kouty, zrcadla do koupelen	A	100
38. Obklady a dlažby koupelen 3. NP	obklady a dlažby koupelny 3.NP	A	100
39. Renovace historických interiérových dveří	renovace dveří	A	100
40. Příprava Wellness a příprava zámecké restaurace	příprava Wellness a Zámecké restaurace	A	100
41. Renovace a zasklení oken do nádvoří 50%	renovace a zasklení oken	A	100
42. Montáž stropních fabiónů a osazení stropních rozet	osazení stropních fabiónů a rozet	A	100
43. Výkopy a pokládka inženýrských sítí v průjezdu	výkopové práce	A	100
44. Oprava komínů středového křídla	oprava komínů	A	100
45. Fládrování taflovaných místností	fládrování	A	100
46. Přepojení a napojení dešťové a splaškové kanalizace	splašková a dešťová kanalizace	A	100
47. Montáž SDK příček, podhledů a stropů 3.NP	SDK příčky podhledy a stropvy ve 3.NP	A	100
48. Opravy vnitřních omítek 3.NP+ jihovýchoní balkón	oprava omítek 3.NP	A	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	100	1,54	9,70	5,58	100,00	5,58
2. Svislé konstrukce	N	17,20	70	1,54	18,54	10,68	100,00	10,68
2. Svislé konstrukce	N	17,20	30	1,54	7,95	4,58	100,00	4,58
3. Stropy	N	8,20	30	1,54	3,79	2,18	100,00	2,18
3. Stropy	N	8,20	70	1,54	8,84	5,09	100,00	5,09
4. Krov, střecha	N	5,90	100	1,54	9,09	5,24	100,00	5,24
5. Krytiny střech	N	2,80	100	1,54	4,31	2,48	100,00	2,48
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00	4,03	100,00	4,03
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,60	100	1,54	5,54	3,19	100,00	3,19
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30	1,90	100,00	1,90
11. Dveře	N	3,90	100	1,54	6,01	3,46	100,00	3,46
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	N	5,70	100	1,54	8,78	5,06	100,00	5,06
14. Povrchy podlah	N	3,20	50	1,54	2,46	1,42	100,00	1,42
14. Povrchy podlah	N	3,20	50	1,54	2,46	1,42	100,00	1,42
15. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01	4,61	100,00	4,61
16. Elektroinstalace	N	5,90	100	1,54	9,09	5,24	100,00	5,24
17. Bleskosvod	N	0,30	100	1,54	0,46	0,26	100,00	0,26
18. Vnitřní vodovod	N	3,20	100	1,54	4,93	2,84	100,00	2,84
19. Vnitřní kanalizace	N	3,10	100	1,54	4,77	2,75	100,00	2,75
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,23	100,00	0,23

21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,09	100,00	1,09
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,40	100	1,54	5,24	3,02	100,00	3,02
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	N	5,40	100	1,54	8,32	4,79	100,00	4,79
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
27. Vrata vstupní	A	0,59	100	1,00	0,59	0,34	100,00	0,34
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
1 250 000,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,59								
28. Výtah	A	0,94	100	1,00	0,94	0,54	100,00	0,54
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
1 976 890,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,94								
29. Rozvody VZT	A	0,40	100	1,00	0,40	0,23	100,00	0,23
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
850 000,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,40								
30. Komíny	A	0,23	100	1,00	0,23	0,13	100,00	0,13
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
492 600,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,23								
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaorátorské práce	A	1,21	100	1,00	1,21	0,70	100,00	0,70
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
2 550 000,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,21								
32. Stavební práce v hlavní budově zámku	A	4,69	100	1,00	4,69	2,70	60,00	1,62
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
9 902 950,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 4,69								
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi	A	1,62	100	1,00	1,62	0,93	100,00	0,93
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
3 422 296,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,62								
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů	A	2,84	100	1,00	2,84	1,64	100,00	1,64
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
6 000 000,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 2,84								
35. Rozvody klimatizace 1.NP a 2.NP	A	0,79	100	1,00	0,79	0,45	40,00	0,18
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
1 678 380,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,79								
36. Měření splaškových vod Parshallovým žlabem	A	0,32	100	1,00	0,32	0,18	100,00	0,18
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
677 455,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,32								
37. Osazení, van sprchových vaniček a zrcadel do koupelen	A	1,43	100	1,0	1,43	0,82	50,00	0,41
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
3 021 084,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,43								
38. Obklady a dlažby koupelen 3. NP	A	4,56	100	1,00	4,56	2,63	60,00	1,58
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
9 642 116,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 4,56								
39. Renovace historických interiérových dveří	A	0,87	100	1,00	0,87	0,50	40,00	0,20
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
1 830 960,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,87								
40. Příprava Wellness a příprava zámecké restaurace	A	0,67	100	1,00	0,67	0,39	100,00	0,39
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)								
1 409 181,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,67								

41. Renovace a zasklení oken do nádvoří 50%	A	0,58	100	1,00	0,58	0,33	50,00	0,17
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
1 220 640,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,58								
42. Montáž stropních fabiónů a osazení stropních rozet	A	0,48	100	1,00	0,48	0,28	35,00	0,10
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
1 007 028,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,48								
43. Výkopy a pokládka inženýrských sítí v průjezdu	A	6,67	100	1,00	6,67	3,84	70,00	2,69
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
14 091 810,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 6,67								
44. Oprava komínů středového křídla	A	0,95	100	1,00	0,95	0,55	100,00	0,55
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
2 013 116,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,95								
45. Fládrování tařlovaných místností	A	0,35	100	1,00	0,35	0,20	80,00	0,16
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
732 384,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,35								
46. Přepojení a napojení dešťové a splaškové kanalizace	A	0,27	100	1,00	0,27	0,16	100,00	0,16
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
579 804,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,27								
47. Montáž SDK příček, podhledů a stropů 3.NP	A	0,76	100	1,00	0,76	0,44	60,00	0,26
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
1 610 492,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 0,76								
48. Opravy vnitřních omítek 3.NP+ jihovýchodní balkón	A	1,52	100	1,00	1,52	0,88	100,00	0,88
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$								
3 220 985,00 / (32 739,08 * 2 611,- * 0,9390 * 0,9238 * 0,7468 * 1,2000 * 3,1800) = 1,52								
Součet upravených objemových podílů:					173,63			
Koeficient vybavení K ₄ :					1,7363			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	N	5,58	100,00	5,58	5,86	56	250	22,40	1,3126
2. Svislé konstrukce	N	10,68	100,00	10,68	11,21	126	250	50,40	5,6498
2. Svislé konstrukce	N	4,58	100,00	4,58	4,81	1	250	0,40	0,0192
3. Stropy	N	2,18	80,00	1,74	1,82	126	250	50,40	0,9173
3. Stropy	N	2,18	20,00	0,44	0,46	26	250	10,40	0,0478
3. Stropy	N	5,09	100,00	5,09	5,35	1	250	0,40	0,0214
4. Krov, střecha	N	5,24	50,00	2,62	2,75	76	150	50,67	1,3934
4. Krov, střecha	N	5,24	50,00	2,62	2,75	30	150	20,00	0,5500
5. Krytiny střech	N	2,48	100,00	2,48	2,61	31	80	38,75	1,0114
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,03	60,00	2,42	2,54	66	80	82,50	2,0955
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,03	40,00	1,61	1,69	7	80	8,75	0,1479
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	11,00	0,35	0,37	20	60	33,33	0,1233
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	25,00	0,80	0,84	18	60	30,00	0,2520
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	14,00	0,45	0,47	17	60	28,33	0,1332
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,19	50,00	1,60	1,68	14	60	23,33	0,3919
10. Schody	S	1,90	100,00	1,90	2,00	126	250	50,40	1,0080
11. Dveře	N	3,46	100,00	3,46	3,63	25	80	31,25	1,1344
13. Okna	N	5,06	30,00	1,52	1,60	16	80	20,00	0,3200
13. Okna	N	5,06	30,00	1,52	1,60	17	80	21,25	0,3400
13. Okna	N	5,06	40,00	2,02	2,12	24	80	30,00	0,6360

14. Povrchy podlah	N	1,42	60,00	0,85	0,89	65	80	81,25	0,7231
14. Povrchy podlah	N	1,42	40,00	0,57	0,60	30	80	37,50	0,2250
14. Povrchy podlah	N	1,42	100,00	1,42	1,49	0	80	0,00	0,0000
15. Vytápění	N	4,61	100,00	4,61	4,84	0	50	0,00	0,0000
16. Elektroinstalace	N	5,24	60,00	3,14	3,30	24	50	48,00	1,5840
16. Elektroinstalace	N	5,24	40,00	2,10	2,21	7	50	14,00	0,3094
17. Bleskosvod	N	0,26	100,00	0,26	0,27	1	50	2,00	0,0054
18. Vnitřní vodovod	N	2,84	60,00	1,70	1,79	3	50	6,00	0,1074
18. Vnitřní vodovod	N	2,84	40,00	1,14	1,20	2	50	4,00	0,0480
19. Vnitřní kanalizace	N	2,75	60,00	1,65	1,73	18	60	30,00	0,5190
19. Vnitřní kanalizace	N	2,75	40,00	1,10	1,16	3	60	5,00	0,0580
20. Vnitřní plynovod	S	0,23	100,00	0,23	0,24	26	50	52,00	0,1248
21. Ohřev teplé vody	S	1,09	100,00	1,09	1,15	7	40	17,50	0,2013
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,02	100,00	3,02	3,17	7	60	11,67	0,3699
25. Ostatní	N	4,79	100,00	4,79	5,03	4	80	5,00	0,2515
27. Vrata vstupní		0,34	100,00	0,34	0,36	30	80	37,50	0,1350
28. Výtah		0,54	100,00	0,54	0,57	0	30	0,00	0,0000
29. Rozvody VZT		0,23	100,00	0,23	0,24	1	30	3,33	0,0080
30. Komíny		0,13	100,00	0,13	0,14	1	78	1,28	0,0018
31. Dokončení fasád, oprava balkónů JV křídlo restaorátérské práce		0,70	100,00	0,70	0,74	0	60	0,00	0,0000
32. Stavební práce v hlavní budově zámku		1,62	100,00	1,62	1,70	0	80	0,00	0,0000
33. Statika stropů ve 3. NP ve 2 křídlech Zámku, kročejové izolace s tepelnými izolacemi		0,93	100,00	0,93	0,98	0	150	0,00	0,0000
34. Dokončení fasád, zahájeny stavební úpravy 3 balkónů a balustrád, opravy komínů		1,64	100,00	1,64	1,72	0	60	0,00	0,0000
35. Rozvody klimatizace 1.NP a 2.NP		0,18	100,00	0,18	0,19	0	60	0,00	0,0000
36. Měření splaškových vod Parshallovým žlabem		0,18	100,00	0,18	0,19	0	50	0,00	0,0000
37. Osazení, van sprchových vaniček a zrcadel do koupelen		0,41	100,00	0,41	0,43			0,00	0,0000
38. Obklady a dlažby koupelen 3. NP		1,58	100,00	1,58	1,66			0,00	0,0000
39. Renovace historických interiérových dveří		0,20	100,00	0,20	0,21			0,00	0,0000
40. Příprava Wellness a příprava zámecké restaurace		0,39	100,00	0,39	0,41			0,00	0,0000
41. Renovace a zasklení oken do nádvoří 50%		0,17	100,00	0,17	0,18			0,00	0,0000
42. Montáž stropních fabiónů a osazení stropních rozet		0,10	100,00	0,10	0,11			0,00	0,0000
43. Výkopy a pokládka inženýrských sítí v průjezdu		2,69	100,00	2,69	2,83			0,00	0,0000
44. Oprava komínů středového křídla		0,55	100,00	0,55	0,58			0,00	0,0000
45. Fládrování taflovaných místností		0,16	100,00	0,16	0,17			0,00	0,0000
46. Přepojení a napojení dešťové a splaškové kanalizace		0,16	100,00	0,16	0,17			0,00	0,0000
47. Montáž SDK příček, podhledů a stropů 3.NP		0,26	100,00	0,26	0,27			0,00	0,0000
48. Opravy vnitřních omítek 3.NP+ jihovýchoní balkón		0,88	100,00	0,88	0,92			0,00	0,0000
Opotřebení:									22,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7468
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,7363
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1800
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	11 206,96
Plná cena: 32 739,08 m ³ * 11 206,96 Kč/m ³	=	366 905 560,- Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9517
Nedokončená stavba	=	349 195 028,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 22,2 % /100)	*	0,778
	=	271 673 732,27 Kč

Kulturní památka dle § 24

Zámek - věcná hodnota	=	271 673 732,27 Kč
Zaokrouhleno		271 700 000,- Kč

2. Součásti a příslušenství areálu Zámku

Jedná se především o přípojky inženýrských sítí: elektro–rozvody NN, kanalizační přípojka, vč. lapolu, plynová přípojka, telekomunikační přípojky, 3x kašna, 4x lampa VO, vodojem a trasování areálového vodovodu, na který je napojen pitnou vodou celý areál Zámku Račice.

Další stavby: zpevněné plochy, parkové úpravy a jiné.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	392 312 952,00
Procento příslušenství	%	8,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	31 385 036,16
Zaokrouhleno		31 400 000,00

E.3 Výsledky analýzy dat**Rekapitulace**

Přístup nákladový - věcná hodnota	
1.Zámek	271 700 000,- Kč
2.Součásti a příslušenství	31 400 000,- Kč
Celkem	303 100 000,- Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

F. DÍLČÍ POSUDEK 2 – PŘEDZÁMČÍ

č.pop.3

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění vstupních podkladů od objednatele posudku o ekonomických aspektech pro výnosovou metodu a byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

F.2 Přístup nákladový – ocenění objektu Předzámčí č.pop.3

Předzámčí se skládá z této kombinace objektů:

1. Předzámčí č.pop.3
2. Součásti a příslušenství

1. Předzámčí č.pop.3

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

K datu 01/2024 až 06/2025 byly provedeny následné stavební práce v Předzámčí, prováděl: Czech Property Fund, s.r.o. (informativně)

Provedené práce v Předzámčí (2024), jinými subjekty	13 448 506 Kč

Tyto provedené stavební práce byly zapracovány do algoritmu výpočtu věcné hodnoty a v popisu hodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení je k nim přihlédnuto jako k technickému zhodnocení staveb.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,80*6,20	=	42,16
1.NP sever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
1.NPzápad	34,86*9,83+20,60*8,64	=	520,66
2.NPsever	6,80*6,20	=	42,16
	6,80*26,20	=	178,16
2.NP západ	34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64	=	541,35
3.NP sever	6,80*6,20	=	42,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	42,16 m ²	4,55 m	191,83
1.NP sever	42,16 m ²	4,80 m	202,37
	178,16 m ²	4,80 m	855,17
1.NP západ	520,66 m ²	4,50 m	2 342,97

2.NPsever	42,16 m ²	3,84 m	161,89
	178,16 m ²	3,84 m	684,13
2.NP západ	541,35 m ²	4,74 m	2 566,00
3.NP sever	42,16 m ²	4,01 m	169,06
Součet	1 586,97 m²		7 173,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 7 173,43 / 1 586,97 = 4,52 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 586,97 / 6 = 264,50 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(6,80*6,20)*(4,55)	=	191,83 m ³
1.NP sever	(6,80*6,20)*(4,80)	=	202,37 m ³
	(6,80*26,20)*(4,80)	=	855,17 m ³
1.NPzápad	(34,86*9,83+20,60*8,64)*(4,50)	=	2 342,96 m ³
2.NPsever	(6,80*6,20)*(3,84)	=	161,89 m ³
	(6,80*26,20)*(3,84)	=	684,13 m ³
2.NP západ	(34,86*9,83+4,65*4,45+20,60*8,64)*(4,74)	=	2 566,00 m ³
3.NP sever	(6,80*6,20)*(4,01)	=	169,06 m ³
zastřešení sever	(6,80*6,20)*4,20/2	=	88,54 m ³
zastřešení sever	(6,80*26,20)*3,38/2	=	301,09 m ³
zastřešení západ	(34,86*9,83+20,60*8,64)*6,36/2	=	1 655,69 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	191,83 m ³
1.NP sever	NP	202,37 m ³
	NP	855,17 m ³
1.NPzápad	NP	2 342,96 m ³
2.NPsever	NP	161,89 m ³
	NP	684,13 m ³
2.NP západ	NP	2 566,00 m ³
3.NP sever	NP	169,06 m ³
zastřešení sever	Z	88,54 m ³
zastřešení sever	Z	301,09 m ³
zastřešení západ	Z	1 655,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 218,73 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, zděné, u novějších konstrukcí betonový základ,	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450 - 1000mm, kamenné zdivo, smíšené z cihel a kamene	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické - vyzdívané, sádkokartonové příčky	S	50
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné,	S	80
3. Stropy	stropní konstrukce tvořena klenbami, trámové polospalné, ve 3.NP se nacházejí SDK podhledy, v kotelně strop HURDIS	S	20
4. Krov, střecha	sedlová	S	80
4. Krov, střecha	sedlová	S	20
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda v průčelí ze speciálních glazovaných cihel s vyspárováním, zadní fasáda štuková,	S	100
9. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
10. Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva nebo dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	80
14. Povrchy podlah	teraco, dlažba, PVC, parkety, betonová mazanina	S	20
15. Vytápění	ústřední, plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, soustava	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, Hostalen, teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, Hostalen, KG	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	70
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky - varná deska, chladnička, myčka, dřez	S	30
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany	S	30
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, CCTC	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Odkopy odvodňovací drenáže	odkopy a odvodňovací drenáže	A	100
28. Fasádní práce, oprava střechy	fasádní práce a oprava střechy	A	100
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	vybudování nových prostor pro kotelnu a její technologie	A	100
30. Výstavba sálu Konírny	rekonstrukce a výstavba sálu Konírny	A	100
31. Terasa před Konírnou	výstavba komunikace a položení Terasy pře sálem Konírny	A	100
32. Nábytek elektrospotřebiče	nábytek a elektrospotřebiče	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50	1,00	7,50
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90

14. Povrchy podlah	S	3,30	80	1,00	2,64
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70	1,00	1,26
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Odkopy odvodňovací drenáže	A	0,80	100	1,00	0,80
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
500 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 1,2000 * 3,0580) = 0,80					
28. Fasádní práce , oprava střechy	A	4,50	100	1,00	4,50
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
2 800 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 1,2000 * 3,0580) = 4,50					
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení	A	3,54	100	1,00	3,54
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
2 200 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 1,2000 * 3,0580) = 3,54					
30. Výstavba sálu Konírny	A	32,75	100	1,00	32,75
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
20 370 516,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 1,2000 * 3,0580) = 32,75					
31. Terasa pře Konírnou	A	2,41	100	1,00	2,41
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 500 000,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 1,2000 * 3,0580) = 2,41					
32. Nábytek elektrospotřebiče	A	1,01	100	1,00	1,01
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
629 484,00 / (9 218,73 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9450 * 0,7646 * 1,2000 * 3,0580) = 1,01					
Součet upravených objemových podílů					145,28
Koeficient vybavení K ₄ :					1,4528

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	4,33	126	200	63,00	2,7279
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	5,16	126	200	63,00	3,2508
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	5,16	3	96	3,13	0,1615
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	4,52	126	150	84,00	3,7968
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,13	23	46	50,00	0,5650
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	3,36	106	150	70,67	2,3745
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	0,84	22	96	22,92	0,1925
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	1,86	32	80	40,00	0,7440
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,41	3	60	5,00	0,0205
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	4,89	6	79	7,59	0,3712
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,20	6	60	10,00	0,2200
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100,00	1,54	4,77	3,28	2	50	4,00	0,1312
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,93	126	126	100,00	1,9300
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,62	4	79	5,06	0,1326
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,06	22	80	27,50	1,1165

14. Povrchy podlah	S	3,30	80,00	1,00	2,64	1,82	22	80	27,50	0,5005
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,45	4	79	5,06	0,0228
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	3,37	4	50	8,00	0,2696
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,99	4	50	8,00	0,3192
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,21	22	50	44,00	0,0924
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,27	4	50	8,00	0,1816
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,20	4	60	6,67	0,1467
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,21	4	50	8,00	0,0168
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,51	4	40	10,00	0,1510
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	0,87	3	30	10,00	0,0870
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,37	1	30	3,33	0,0123
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	2,07	3	60	5,00	0,1035
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	0,89	1	60	1,67	0,0149
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	3,03	3	15	20,00	0,6060
27. Odkopy odvodňovací drenáže		0,80	100,00	1,00	0,80	0,55	3	150	2,00	0,0110
28. Fasádní práce , oprava střechy		4,50	100,00	1,00	4,50	3,10	2	60	3,33	0,1032
29. Nové prostory pro kotelnu a technické zařízení		3,54	100,00	1,00	3,54	2,44	2	60	3,33	0,0813
30. Výstavba sálu Konírny		32,75	100,00	1,00	32,75	22,54	2	80	2,50	0,5635
31. Terasa pře Konírnou		2,41	100,00	1,00	2,41	1,66	2	60	3,33	0,0553
32. Nábytek elektrospotřebiče		1,01	100,00	1,00	1,01	0,70	2	30	6,67	0,0467
Opotřebení:										21,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7646
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,4528
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0580
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	9 802,24
Plná cena: 9 218,73 m³ * 9 802,24 Kč/m³	=	90 364 203,96 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 21,1 % /100)	*	0,789
Předzámčí - věcná hodnota	=	71 297 356,92 Kč

Kulturní památka dle § 24

Předzámčí - věcná hodnota	=	71 297 356,92 Kč
Zaokrouhlo		71 300 000,- Kč

2. Součásti a příslušenství

Součásti a příslušenství jsou oceněny jako součást celého areálu Zámku na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

F.3 Přístup výnosový – metoda DCF

ocenění objektu Předzámčí č.pop.3

Ubytování – Předzámčí

Celkem se v Předzámčí nachází 11 luxusních pokojů a apartmánů Diamond, jeden rodinný apartmán Deluxe se 3 ložnicemi, obývacím pokojem s kuchyňským koutem až pro 7 osob a 3 pokoje typu Classic s celkovou kapacitou Předzámčí 40 lůžek. Ke třem apartmánům náleží soukromé velké terasy s posezením a výhledem do lesoparku. Jeden s apartmánů disponuje i vlastním sklípkem s kuchyňským koutem.

V létě 2023 byla uvedena do provozu zrekonstruovaná budova bývalé konírny, která nyní slouží jako EFI Hostinec Konírna, recepce pro ubytování hostů a samotný sál nabízí perfektní prostory pro firemní akce, školení, rodinné oslavy či svatby.

Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a kuchyňským koutem

Pokoj má vstup po schodišti z nádvoří. Z předsíně je přístup do koupelny se sprchovým koutem s mramorovým obkladem a do samostatného WC. Z předsíně je vstup do pokoje s plně vybaveným kuchyňským koutem, luxusní manželskou postelí, TV a šatní skříní. Pokoj nabízí nádherný výhled do zámeckého parku.



Apartmán Junior Diamond s kuchyňským koutem

Pokoj se vstupem po schodišti z přední části zámeckého areálu. Z velké předsíně jsou samostatné vstupy do plně vybavené kuchyně s TV a ložnice, do velké koupelny s vanou, se sprchou, toaletou a bidetem, a do druhého samostatného WC. Koupelna a toaleta jsou obloženy mramorovým obkladem. V ložnici se nachází luxusní manželská postel a palandové spaní pro 3 a 4 osob. Pokoj nabízí nádherný výhled do zámeckého parku.



Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a terasou

Luxusní apartmán pro 1 až 2 osoby má výměru 29–39 m² a je vybaven nábytkem z masivu. V apartmánu se nachází samostatný pokoj s manželskou postelí o velikosti 180 x 200 cm. Součástí pokoje jsou šatní skříně, pracovní stůl s židlí a TV. V apartmánu je oddělená kuchyně s jídelním stolem a židlemi. Kuchyňská linka je vybavená varnou deskou, lednicí, mikrovlnnou troubou, myčkou a rychlovarnou konvicí. V apartmánu je k dispozici samostatná koupelna se sprchovým koutem a wc. K apartmánu náleží velká soukromá terasa s posezením a výhledem do údolí.



Apartmán Superior Diamond s vlastní kuchyní a výhledem do zámeckého parku

Luxusní dvoupodlažní apartmán pro 1 až 2 osoby má výměru 46 m² a je vybaven nábytkem z masivu. V přízemí apartmánu se nachází samostatný pokoj s manželskou postelí o velikosti 180 x 200 cm. Součástí pokoje jsou šatní skříně, pracovní stůl s židlí a TV. K dispozici je samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC. Po schodech

sejdete do podzemního podlaží, kde je kuchyně s jídelním stolem a 6 židlemi - posezení s atmosférou vinného sklípku. Kuchyňská linka je vybavená varnou deskou, lednicí, mikrovlnnou troubou, myčkou a rychlovarnou konvicí.



Jednolůžkový pokoj Deluxe Diamond se společnou kuchyní

Luxusní pokoj pro 1 osobu má výměru 15 m² a je vybaven nábytkem z bukového masivu. Kromě postele o velikosti 90 x 200 cm s komfortní matrací jsou součástí pokoje šatní skříň, pracovní stůl s židlí a TV. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro deluxe. Hosté pokoje Executive mohou využít místnost s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokoje je výhled na první zámecké nádvoří.



Dvoulůžkový pokoj Deluxe Diamond s manželskou postelí a společnou kuchyní

Luxusní pokoj pro 1 až 2 osoby má výměru 17-23 m² a je vybaven nábytkem z masivu. Kromě postelí o velikosti 90 x 200 cm s komfortními matracemi jsou součástí pokoje šatní skříň, pracovní stůl s židlí a TV. Samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC s designem retro deluxe. Hosté pokojů Executive mohou využít místnost s posezením pro 8 lidí, jejíž součástí je plně vybavená kuchyňská linka. Z pokojů je výhled na les nebo na první zámecké nádvoří.



Rodinný apartmán Deluxe se 3 ložnicemi a kuchyní

Apartmán se třemi ložnicemi má vstup po schodišti z nádvoří. Z předsíně je přístup do dvou koupelen s vanou a sprchovým koutem, v každé koupelně je jedno WC. Z téže předsíně se vstupuje do plně vybavené kuchyně o rozloze 22 m² s kuchyňskou linkou. Odtud je průchod do obytné části se třemi pokoji. Na stejném podlaží jako obývací pokoj vybavený jídelním stolem, posezením s pohovkou a TV je jeden dvoulůžkový pokoj s plochou cca 12,8 m² a jeden třílůžkový pokoj 23,76 m². Po schodišti se dostanete do hradební věžičky – bašty s perlou tohoto apartmánu – romantickým dvoulůžkovým pokojem o rozloze 23,74 m² s výhledem na zámecký park.



Dvoulůžkový pokoj Classic s vlastní koupelnou

Pokoj o rozloze 17,76 m² s manželskou postelí. Pokoj nemá kuchyni. Sdílenou kuchyni najdete v prostorách společné chodby a je plně vybavena spotřebiči jako jsou mikrovlnná trouba, lednice, varná konvice a sklokeramická deska včetně kuchyňského nádobí. Na pokoji najdete TV a WI-FI připojení k internetu.



Apartmán Classic s 1 ložnicí a vlastní koupelnou

Největší místností apartmánu pro čtyři osoby je prostorný obývací pokoj o rozloze cca 30m² s kuchyňským koutem. Zde se kromě obvyklého mobiliáře nacházejí dvě lůžka a pohodlná designová pohovka Cubetto II. Odtud se prochází do menší ložnice (cca 13,3 m²) s manželským dvoulůžkem. K ložnici přiléhá koupelna s toaletou a sprchovým koutem. Na pokoji najdete TV a Wi-Fi připojení k internetu.



Čtyřlůžkový apartmán Classic s kuchyňským koutem

Pokoj Classic až pro 4 osoby má výměru 24,85 m². Postele jsou uspořádány jako dvoulůžko, postele lze přesunout do uspořádání „twin“ na dvě samostatná lůžka. V pokoji je palanda pro další 2 osoby. Pokoj má k dispozici malý kuchyňský koutek. Na pokoji najdete TV a Wi-Fi připojení k internetu. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou, kvalitní hotelovou kosmetikou a WC.



1. Rámec ocenění

METODA A RÁMEC OCENENÍ	
Předmět ocenění	PŘEDZÁMČÍ č.pop. 3
Vlastník	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576
Použitá metoda	výnosová — diskontovaný peněžní tok (DCF entity), Gordonův model pro terminální hodnotu
Měřítko peněžního toku	EBITDA - udržovací investice (CapEx). bez odpisů, úroků a daně z příjmu.
Datum ocenění	15.06.2026
Období explicitní projekce	10 let od data ocenění, poté terminální hodnota
Způsob diskontování	k polovině roku - peněžní toky přicházejí průběžně, ne jednorázově až k 31.12. běžného roku

VSTUPY PRO VÝPOČET

A - OCEŇOVACÍ PARAMETRY

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50%.	% p.a	
Terminální tempo růstu (g)	2,00%	% p.a.	
Implikovaná kapitalizační míra (= WACC - g)	6,50%	%	
Diskontovat k polovině roku (1 = ano, 0 = ne) – viz mail- doc.Legát	1	-	peněžní toky přicházejí průběžně, ne jednorázově až k 31.12. běžného roku
Datum ocenění	15.06.2026	-	první rok projekce (t = 1) začíná datem ocenění, tedy 15. 6. 2026. Model počítá 10 let, do 14. 6. 2036

B - SPOLEČNÉ PROVOZNÍ PARAMETRY

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Provozních dní v roce	365	dní	
Inflace	2,00%	% p.a.	
Reálný růst mezd nad inflaci	1,00%.	% p.a	mzdy v oboru ubytování a stravování rostou dlouhodobě rychleji než inflace
Provize Booking a reklama (% z tržeb za pokoje)	15,0%	%	
Sazba DPH u ubytování	12,0%	%	

C - OBSAZENOST

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Leden - březen	40,0 %	%	
Duben - červen	40,0%	%	
Červenec - září	92,0 %.	%	.
Říjen - prosinec	75,0 %	%	
ROČNÍ PRŮMĚR OBSAZENOSTI 2027	61,8%	%	
Strop obsazenosti (maximum, kam model může dojít)	85,0%	%	
Nejvyšší obsazenost v projekci	83,3%	%	
Rok, kdy se dosáhne stropu	-	rok	pomlčka znamená, že se strop v celé projekci nedosáhne

D – KAPACITA A CENA ZA UBYTOVÁNÍ

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Počet ubytovacích jednotek	15	ks	
Cena za pokoj/noc s DPH (bez snídaně)	2 958,00	Kč	nově vytvořený průměr z Booking ceníku.
Cena za pokoj/noc bez DPH	2 641,07	Kč	.

E – OSTATNÍ VÝNOSY (ročně bez DPH)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Wellness	600 000 Kč	Kč/rok	50 000 Kč měsíčně × 12, wellness fyzicky stojí v Podzámčí
Nájem restaurace a kuchyně	600 000 Kč	Kč/rok	
Parkování	-	Kč/rok	.
Sál konírna – počet akcí za rok	50 akcí	%	
Sál konírna – průměrný pronájem za jednu akci	12 000 Kč	Kč/akce	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
SÁL KONÍRNA - VÝNOS CELKEM	600 000 Kč	Kč/rok	

F - SPOLEČNÁ REŽIE OBOU OBJEKTŮ (měsíčně, celá částka za oba objekty)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Recepční — hrubá mzda	81 378,12 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby. recepce bude sloužit i hlavnímu paláci
Pokojské a úklid — hrubá mzda	81 055,33 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby

Údržba	15 000 Kč	Kč/měs.	15 000 Kč/měs. za oba objekty; listy jednotlivých objektů uvádějí 5 000 + 5 000 Kč - model uvažuje společných 15 000 Kč
Manažer — 2/3 hrubé mzdy	60 000 Kč	Kč/měs.	
MZDY CELKEM	237 433 Kč	Kč/měs.	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
Voda a stočné	11 392,38 Kč	Kč/měs.	vodné se neplatí, areál má vlastní studny
Plyn	25 148,07 Kč	Kč/měs.	301 777 Kč za období 12.01.2025–03.01.2026
Připojení internetu	10 000 Kč	Kč/měs.	
Elektřina – cena za 1% obsazenosti a měsíc	754,31 Kč	Kč	odečet 31.07. → 03.08. 2026: 1 407,3 kWh za 3 dny = 469,1 kWh/den × 5,36 Kč/kWh = 2 514,38 Kč/den = 75 431,28 Kč za 30 dní při 100% obsazenosti ÷ 100
Úklidová chemie a hygiena (Hagleitner)	9 646,50 Kč	Kč/měs.	
Hygienické potřeby a čisticí prostředky	20 000 Kč	Kč/měs.	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu.
PODÍL PŘEDZÁMČÍ NA SPOLEČNÉ REŽII	60,00%	%	

G - VARIABILNÍ NÁKLADY NA JEDNU POKOJ/ NOC

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Čistírna prádla (Chrištof)	110,39 Kč	pokoj/noc	
Brigádnice pokojské (sezónní)	0,00 Kč	pokoj/noc	
Kosmetika pro hosty (Rituals)	12,67 Kč	pokoj/noc	

H – FIXNÍ PŘÍMÉ NÁKLADY TOHOTO OBJEKTU (měsíčně)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Spotřeba, drobné opravy, kancelářské potřeby, správa IT	7 000 Kč	Kč/měs.	
Provoz wellness mimo energie a vodu	-	Kč/měs.	

I – POJIŠTĚNÍ A DANĚ (ročně)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Daň z nemovitých věcí	8 000 Kč	Kč/rok	
Pojištění – budovy, movitý majetek, odpovědnost	90 000 Kč	Kč/rok	

J - UDRŽOVACÍ INVESTICE – OBNOVA JEDNOHO POKOJE

Položka	Kč na pokoj	Jedn.	Poznámka
Koberce	35 000	Kč/pokoj	
Vodovodní a sprchová baterie	25 000	Kč/pokoj	
Matrace	18 000	Kč/pokoj	
Záclony	10 000	Kč/pokoj	
Výmalba	25 000	Kč/pokoj	
Rezerva	30 000	Kč/pokoj	
CELKEM JEDEN POKOJ	143 000	Kč/pokoj	
Počet pokojů	15	ks	
CELKOVÁ OBNOVA ZA CELÝ OBJEKT	2 145 000	Kč	

2. Klíčové vstupy a jejich zdroje

Parametr	hodnota	Zdroj/poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50% p.a.	kapitalizační míra použitá v terminální hodnotě = WACC - g.
Terminální tempo růstu g	2,00% p.a.	inflační cíl ČNB, reálný růst 0 %.
Implikovaná kapitalizační míra	6,50%	WACC-g
Počet ubytovacích jednotek	15 ks	Ekonomika e-Finance Zámek Račice — list Vypočet.
Roční průměr obsazenosti (2027)	61,8% %	průměr čtvrtletních obsazeností zadaných vlastníkem (35 / 40 / 90 / 65 %).
Cena za pokojnoc bez DPH (2027)	2 641,07 Kč	ceník vlastníka, přepočet sazbou DPH 12 %.
Provozních dní v roce	365 dní	365 dní, vlastník ve svém propočtu používá 12x 30 = 360.
Ostatní výnosy — wellness	600 000 Kč/rok	podklady vlastníka,
Ostatní výnosy — nájem restaurace a kuchyně	600 000 Kč/rok	podklady vlastníka, gastro se neprovozuje, pronajímá se
Ostatní výnosy — sál konírna	600 000 Kč/rok	počet akcí x průměrný pronájem sálu, predikce vlastníka, bez zdrojového podkladu
Provize Booking a reklama	15,0% % z tržeb za pokoje	podklady vlastníka, list Náklady.
Společná režie obou objektů — mzdy	237 433 Kč/měs.	skutečné superhrubé mzdy 06/2026 za oba objekty dohromady.
Podíl objektu na společné režii	60,0% %	rozdělení společných nákladů mezi Předzámčí a Podzámčí (60/40).
Variabilní náklady na pokoj/noc	123,06 Kč/pokoj/noc	čistírna prádla + kosmetika Rituals + brigádnice; skutečná spotřeba 2025.
Pojištění a daň z nemovitých věcí	98 000 Kč/rok	podklady vlastníka.
CapEx — obnova jednoho pokoje	143 000 Kč/pokoj	koberce, baterie, matrace, záclony, výmalba, rezerva. Zdroj: Vypocet_DCF_rev_Legat.xlsm, list CAPEX.
CapEx — celková obnova objektu	2 145 000 Kč	obnova na pokoj x počet pokojů, rozpouští se rovnoměrně do 10 let projekce

3. Projekce peněžních toků

ROK	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Obsazenost	61,8%	67,9%	74,7%	78,5%	80,8%	82,0%	82,8%	83,3%	83,3%	83,3
Pokoj/noc	3 381	3 719	4 091	4 295	4 424	4 491	4 535	4 558	4 558	4 558
Tržby celkem	10 728 967	12 096 520	13 481 617	14 395 988	15 124 920	15 626 681	16 076 746	16 469 123	16 798 506	17 134 476
Náklady celkem	-4 530 821	-4 866 522	-5 238 930	-5 506 799	-5 732 768	-5 912 838	-6 082 782	-6 241 266	-6 387 116	-6 536 515
EBITDA	6 198 146	7 229 998	8 242 687	8 889 189	9 392 152	9 713 843	9 993 964	10 227 857	10 411 389	10 597 961
EBITDA marže	57,8%	59,8%	61,1%	61,7%	62,1%	62,2%	62,2%	62,1%	62,0%	61,9%
-Udržovací investice (CapEx)	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500	-214 500
VOLNÝ PENĚŽNÍ TOK	5 983 646	7 015 498	8 028 187	8 674 689	9 177 652	9 499 343	9 779 464	10 013 357	10 196 889	10 383 461
Diskontní faktor	0,9600	0,8848	0,8155	0,7516	0,6927	0,6385	0,5884	0,5423	0,4999	0,4607
Současná hodnota.toku	5 744 484	6 207 459	6 547 012	6 520 034	6 357 667	6 064 989	5 754 688	5 430 711	5 097 003	4 783 653

4.Výsledek ocenění

Součet současných hodnot toků 2027–2036	58 507 699 Kč
Terminální hodnota k 31.12.2036	162 940 469 Kč
Současná hodnota terminální hodnoty	75 066 549 Kč
Z toho podíl terminální hodnoty n a výsledku	56,2 %
Výnosová hodnota Předzámčí č.pop. 3	133 574 248 Kč

F.4 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Předzámčí	71 272 706,66 Kč
Zaokrouhleně	71 300 000,- Kč
Přístup výnosový – metoda DCF	133 574 248,- Kč
Předzámčí - zaokrouhleno	133 600 000,- Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

G. DÍLČÍ POSUDEK 3 – PODZÁMČÍ

č.pop. 83

G.1 Přístup nákladový – ocenění objektu Podzámčí č.pop.83

Podzámčí se skládá z této kombinace objektů:

1. Podzámčí, č.pop.83
2. Venkovní bazén
3. Zahradní domek

K datu 01/ 2024 až 06/2025 byly provedeny v Podzámčí následující stavební práce, zhotovitel Czech Property Fund, s.r.o.

	Kč
Provedené vybrané práce v Podzámčí (01/2025 až 06/2025)	14 600 000,-
Provedené vybrané práce v Podzámčí (01/2024 až 12/2024)	9 499 174,-
Celkem	24 099 174,-

Tyto provedené stavební práce byly zapracovány do algoritmu výpočtu věcné hodnoty a v popisu hodnocení jednotlivých konstrukcí a vybavení je k nim přihlédnuto jako k technickému zhodnocení staveb.

Věcná hodnota staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.NP	23,34*12,20	=	284,75
	23,24*8,57+52,80	=	251,97
2.NP	23,34*(3,95+8,40)	=	288,25
	23,24*8,60+52,80+3,05*5,25+5,40*4,20	=	291,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	284,75	3,30	3,30	939,68
	251,97	3,00	3,30	831,50
2.NP	288,25	2,78	2,78	801,33
	291,36	2,78	2,78	809,98
Součet	1 116,33			3 382,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,382,50 / 1\,116,33 = 3,03\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,116,33 / 2 = 558,17\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	$(285,00+252,00)*0,50/2$	=	134,25 m³
1.NP	$(23,34*12,20)*(3,30)$	=	939,67 m³
	$(23,24*8,57+52,80)*(3,00)$	=	755,90 m³
2.NP	$(23,34*3,95+8,40)*(2,78)$	=	279,65 m³

	$(23,34 \cdot 8,60 + 52,80 + 3,05 \cdot 5,25 + 5,40 \cdot 4,20) \cdot (2,78) + 179,99 \cdot 2,78$	=	1 312,73 m ³
Zastřešení	$(23,34 \cdot 3,95 + 8,40) \cdot (0,30/2 + 1,90/2) + 291,36 \cdot 1,90/2$	=	387,44 m ³
	$179,99 \cdot 1,00/2$	=	90,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
základy	PP	134,25 m ³
1.NP	NP	939,67 m ³
	NP	755,90 m ³
2.NP	NP	279,65 m ³
	Z	1 312,73 m ³
zastřešení	Z	387,44 m ³
	Z	90,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 899,64 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné s dostatečnou hydroizolací na skalnatém masivu, betonový základ, zděné	S	80
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	20
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 -60cm	S	40
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 -60cm	S	60
3. Stropy	miako	S	100
4. Krov, střecha	ocelo-dřevěný krov, střecha sedlová s vikýři, nad krčkem střecha pultová, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená hladká, ve dvou vrstvách	N	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní, pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, systémové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, systémové, silikonový nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi, plastové, kombinace plných a prosklených	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna	N	100
14. Povrchy podlah	dřevěná podlaha, keramická dlažba, lokálně koberce	N	100
15. Vytápění	tepelné čerpadlo, nástěnné plynové kondenzační kotle zn. BAXI, podlahové vytápění, v koupelnách el. žebříky	N	100
16. Elektroinstalace	CYKY, 230/400V, jističe	S	100
17. Bleskosvod	ano, systémový	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	keramická umyvadla, závěsné WC	S	100
24. Výtahy	neuvažuje se	C	100
25. Ostatní	rekuperační jednotky LG, VZT, CCTV, EZS, EPS	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Dřevěné repliky oplocení	dřevěné repliky oplocení+ oplocení	A	100
28. Opravy historických hradeb	opravy historických hradeb	A	100

29. Wellness	Wellness, finská sauna, dokončení stavby	A	100
30. Nábytek zabudovaný, elektrospotřebiče	nábytek zabudovaný, elektrospotřebiče	A	100
31. Stavba ochlazovacího bazénku	stavba ochlazovacího bazénku	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80	1,00	5,04
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20	1,54	1,94
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60	1,00	9,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	N	3,30	100	1,54	5,08
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Dřevěné repliky oplocení	A	1,78	100	1,00	1,78
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
600 000,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 1,2000 * 3,0580) = 1,78					
28. Opravy historických hradeb	A	2,08	100	1,00	2,08
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
700 000,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 1,2000 * 3,0580) = 2,08					
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby	A	43,14	100	1,00	43,14
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
14 538 554,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 1,2000 * 3,0580) = 43,14					
30. Nábytek, elektrospotřebiče	A	4,34	100	1,00	4,34
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 461 446,00 / (3 899,64 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9318 * 0,9931 * 1,2000 * 3,0580) = 4,34					
Součet upravených objemových podílů					162,08
Koeficient vybavení K ₄ :					1,6208

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80,00	1,00	5,04	3,11	126	230	54,78	1,7037
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	20,00	1,54	1,94	1,20	3	230	1,30	0,0156
2. Svislé konstrukce	S	15,00	40,00	1,00	6,00	3,70	126	230	54,78	2,0269
2. Svislé konstrukce	S	15,00	60,00	1,00	9,00	5,55	3	108	2,78	0,1543
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	5,06	3	108	2,78	0,1407
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	3,76	3	108	2,78	0,1045
5. Krytiny střech	N	2,70	100,00	1,54	4,16	2,57	3	80	3,75	0,0964
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,37	3	80	3,75	0,0139
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	4,38	2	80	2,50	0,1095
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,97	3	60	5,00	0,0985
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	1,91	3	60	5,00	0,0955
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	1,73	3	230	1,30	0,0225
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	2,34	3	80	3,75	0,0878
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	5,61	3	80	3,75	0,2104
14. Povrchy podlah	N	3,30	100,00	1,54	5,08	3,13	3	80	3,75	0,1174
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	4,66	2	40	5,00	0,2330
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	3,58	3	50	6,00	0,2148
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	3	80	3,75	0,0071
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,04	3	50	6,00	0,1224
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	1,97	3	80	3,75	0,0739
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,19	3	50	6,00	0,0114
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,36	3	30	10,00	0,1360
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,11	2	30	6,67	0,0740
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	2,65	2	50	4,00	0,1060
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	4,18	1	6	16,67	0,6968
27. Dřevěné repliky oplocení		1,78	100,00	1,00	1,78	1,10	1	80	1,25	0,0138
28. Opravy historických hradeb		2,08	100,00	1,00	2,08	1,28	1	80	1,25	0,0160
29. Wellness, finská sauna, dokončení stavby		43,14	100,00	1,00	43,14	26,62	1	80	1,25	0,3328
30. Nábytek, elektrospotřebiče		4,34	100,00	1,00	4,34	2,68	1	50	2,00	0,0536
Opotřebení:										7,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9318
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,6208
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0580
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	14 005,50
Plná cena: 3 899,64 m³ * 14 005,50 Kč/m³	=	54 616 408,02 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 7,1 % /100)	*	0,929
	=	50 738 643,05 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Podzámčí - věčná hodnota	=	50 738 643,05 Kč
Zaokrouhleno		50 800 000,00 Kč

2. Venkovní bazén

Věcná hodnota dle THU

Podrobnější popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
8,00*3,50 =	28,00 m ²
	28,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
8,00*3,50 =	28,00	1,60 m
	28,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	(8,00*3,50)*(1,60) =	44,80
Obestavěný prostor - celkem:		44,80 m³

Konstrukce	Popis
1. Kompletní stavba	bazén, vč. trubkování
2. Technologie	bazénová technologie, výstavba okolí bazénu

Jednotková cena	212 600 Kč/m ³
Množství	44,80 m ³
Reprodukční cena	9 524 480 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Kompletní stavba	100,00	9 524 480	1 450 000	59,18
2. Technologie	0,00	0	1 000 000	40,82
Upravená reprodukční cena			2 450 000 Kč	
Množství			44,80 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		54 688 Kč/m ³	

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	28
Užitná plocha (UP)	[m ²]	28
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	44,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	54 688
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	54 688
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 450 022
Stáří	roků	2
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	3,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 369 171
Venkovní bazén zaokrouhleno		2 370 000,- Kč

3. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,35*4,80 =	25,68
		2,80 m
		25,68 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,35*4,80)*(2,80) =
		71,90
Z	zastřešení	(5,35*4,80/2)*(2,80) =
		35,95
Obestavěný prostor - celkem:		107,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné základy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka, obklady	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová, kamenná dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9130

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10	126	200	63,00	4,4730
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80	126	200	63,00	20,0340
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80	21	80	26,25	5,1975
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	21	80	26,25	1,9163
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10	21	80	26,25	2,1263
6. Klempířské práce	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	21	30	70,00	1,1900
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	3	62	4,84	0,2952
9. Dveře	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	3	78	3,85	0,1155
10. Okna	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	3	78	3,85	0,0424
11. Podlahy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	3	78	3,85	0,3157
12. Elektroinstalace	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80			0,00	0,0000
Opotřebení:									35,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9130
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	4 305,71
Plná cena: 107,85 m ³ * 4 305,71 Kč/m ³		=	464 370,82 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 35,7 % /100)		*	0,643
Zahradní domek - věcná hodnota		=	298 590,44 Kč
Zaokrouhleno			300 000,- Kč

4. Součásti a příslušenství

Součásti a příslušenství jsou oceněny jako součást celého areálu Zámku na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

G.2 Přístup výnosový – metodou DCF, ocenění objektu Podzámčí č.p.83

Ubytování – Podzámčí

V roce 2023 byla zahájena rozsáhlá *rekonstrukce* objektů bývalé Stodoly a Hájenky, v roce 2024 byla stavba kolaudována jako samostatný objekt Podzámčí. Hosté zde naleznou celkem 11 stylových, masivním nábytkem vybavených apartmánů a studií. Apartmány i studia jsou vybavena kuchyňským koutem s indukční varnou deskou, mikrovlnnou troubou, rychlovarnou konvicí a lednicí s mrazákem. Samozřejmostí je velkoplošná TV, Wifi a klimatizace. V objektu je hostům k dispozici společenská místnost s posezením u krbu, se samoobslužným barem a výčepním zařízením. Občerstvení ke konzumaci si mohou hosté připravit v přilehlé kuchyňce se zázemím. Úplnou novinkou je luxusní wellness s krásnou odpočívárnou, finskou saunou, či vyhříváním venkovním bazénem s terasami pro letní slunění a podzimní otužování.

Celková kapacita objektu, který je možno pronajmout i jako celek, je 34 lůžek.

Dvoulůžkové studio s kuchyňským koutem - 2x pokoj č. 10 a 25

Stylové studio pro 1 až 2 osoby s výměrou 29-36 m² a výhledem do zámeckého parku. Je zařízeno nábytkem z masivu vyrobeným na zakázku, postelí s kvalitními matracemi a plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou a WC, k dispozici je kvalitní hotelová kosmetika. Studio č.10 se nachází v 1.NP a studio č. 25 ve 2.NP, přičemž studio 25 navíc disponuje prostorným zádveřím s šatní skříní, koupelna a WC jsou zde oddělené.



Třilůžkové studio s kuchyňským koutem- 4x pokoj č. 23,26,27 a 28

Stylová třilůžková studia mají výměru 30 – 41 m². Všechna disponují zádveřím s dostatečným úložným prostorem, koupelnou se sprchou a spojeným či odděleným WC. Součástí je kvalitní hotelová kosmetika. Obytný prostor tvoří plně vybavený kuchyňský kout s lednicí, myčkou, varnou deskou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí, jídelní stůl, pracovní stůl a skříně vyrobené z masivu. Dále manželská postel a jednolůžko s kvalitními matracemi. Pro komfort samozřejmě nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace.



Třilůžkový apartmán s kuchyňským koutem – 2x pokoj č. 21 a 22

Náš elegantně zařízený třilůžkový apartmán o rozloze 37 - 41,5 m² s kouzelným výhledem do zámeckého parku. Ze zádveří vstoupíte do obytného prostoru s plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnnou troubou a rychlovarnou konvicí. Dále je zde jídelní stůl pro 3 osoby. Samostatná ložnice disponuje manželskou postelí s kvalitními matracemi, skříněmi a nočními stolky, vše vyrobeno na zakázku z masivu. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou a WC, k dispozici budete mít kvalitní hotelovou kosmetiku. V apartmánu č. 21 se jednolůžko nachází v ložnici, v apartmánu č. 22 je součástí obývacího prostoru.



Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem – 2x, pokoj č. 20 a 24

Komfortní a moderně zařízený apartmán pro 2 až 4 osoby s výměrou 39-45 m². Útulné zádveří navazuje na obývací prostor s palandou, jídelním stolem a plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnou troubou a rychlovarnou konvicí. Samostatná ložnice disponuje manželskou postelí s kvalitními matracemi, skříněmi a nočními stolky, vše vyrobeno na zakázku z masivu. Nechybí TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou, kvalitní hotelovou kosmetikou a WC.

**Čtyřlůžkový apartmán s kuchyňským koutem a terasou – 1x, pokoj č. 29**

Útulný apartmán s terasou pro 2 až 4 osoby a výměrou 43,5 m². Ze zádveří vede vstup do světlé kuchyně s jídelním stolem a plně vybaveným kuchyňským koutem s lednicí, myčkou, varnou deskou, troubou, mikrovlnou troubou a rychlovarnou konvicí. Přímo z kuchyně můžete vyjít ven, na kouzelnou soukromou terasu s posezením. V apartmánu je dále samostatná ložnice s manželskou postelí, palandou, skříní a pracovním stolem. Nechybí zde TV, připojení Wifi zdarma a klimatizace. Samozřejmostí je vlastní koupelna se sprchou, kvalitní hotelovou kosmetikou a WC.



zdroj: zadavatel

1. Rámec ocenění

METODA A RÁMEC OCENENÍ	
Předmět ocenění	PODZÁMČÍ č.pop. 83
Vlastník	e-Finance Zámek Račice, s.r.o., IČO 05711576
Použitá metoda	výnosová — diskontovaný peněžní tok (DCF entity), Gordonův model pro terminální hodnotu
Měřítko peněžního toku	EBITDA - udržovací investice (CapEx). Bez odpisů, úroků a daně z příjmu.
Datum ocenění	15.06.2026
Období explicitní projekce	10 let od data ocenění, poté terminální hodnota
Způsob diskontování	k polovině roku — peněžní toky přicházejí průběžně, ne k 31. 12.

VSTUPY PRO VÝPOČET

A - OCEŇOVACÍ PARAMETRY			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50%	% p.a	
Terminální tempo růstu g	2,00%	% p.a.	
Implikovaná kapitalizační míra (= WACC - g)	6,50%	%	
Diskontovat k polovině roku (1 = ano, 0 = ne)	1	-	peněžní toky přicházejí průběžně, ne k 31.12. běžného roku, model je na ½ diskontování přepnutý(1)
Datum ocenění	15.06.2026	-	první rok projekce (t = 1) začíná datem ocenění, tedy 15. 6. 2026. Model počítá 10 let, do 14. 6. 2036.
B - SPOLEČNÉ PROVOZNÍ PARAMETRY			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Provozních dní v roce	365	dní	

Inflace	2,00%	% p.a.	
Reálný růst mezd nad inflaci	1,00%	% p.a.	mzdy v oboru ubytování a stravování rostou dlouhodobě rychleji než inflace
Provize Booking a reklama (% z tržeb za pokoje)	15,0%	%	
Sazba DPH u ubytování	12,0%	%	

C - OBSAZENOST

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Leden - březen	40,0 %	%	
Duben - červen	40,0 %	%	
Červenec - září	92,0 %	%	.
Říjen - prosinec	75,0 %	%	
ROČNÍ PRŮMĚR OBSAZENOSTI 2027	61,8%	%	
Strop obsazenosti (maximum, kam model může dojít)	85,0%	%	
Nejvyšší obsazenost v projekci	83,3%	%	
Rok, kdy se dosáhne stropu	-	rok	pomlčka znamená, že se strop v celé projekci nedosáhne

D – KAPACITA A CENA ZA UBYTOVÁNÍ

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Počet ubytovacích jednotek	11	ks	
Cena za pokoj/noc s DPH (bez snídaně)	2 745,00	Kč	nově vytvořený průměr z Booking ceníku.
Cena za pokoj/noc bez DPH	2 450,89	Kč	.

E – OSTATNÍ VÝNOSY (ročně bez DPH)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Wellness	720 000 Kč	Kč/rok	60 000 Kč měsíčně × 12
Nájem restaurace a kuchyně	600 000 Kč	Kč/rok	
Parkování	-	Kč/rok	.
Sál konírna – počet akcí za rok	0 akcí	%	
Sál konírna – průměrný pronájem za jednu akci	12 000 Kč	Kč/akce	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
SÁL KONÍRNA - VÝNOS CELKEM	0 Kč	Kč/rok	

F - SPOLEČNÁ REŽIE OBOU OBJEKTŮ (měsíčně, celá částka za oba objekty)

Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Recepční — hrubá mzda	81 378,12 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby, recepce bude sloužit i hlavnímu paláci
Pokojské a úklid — hrubá mzda	81 055,33 Kč	Kč/měs.	skutečné mzdy za červen 2026, 3 osoby
Údržba	15 000 Kč	Kč/měs.	15 000 Kč/měs. za oba objekty; listy jednotlivých objektů uvádějí 5 000 + 5 000 Kč - model uvažuje společných 15 000 Kč.
Manažer — 2/3 superhrubé mzdy	60 000 Kč	Kč/měs.	
MZDY CELKEM	237 433 Kč	Kč/měs.	predikce, bez dalšího zdrojového podkladu
Voda a stočné	11 392,38 Kč	Kč/měs.	136 709 Kč/rok, vodné se neplatí, areál má vlastní studny
Plyn	25 148,07 Kč	Kč/měs.	301 777 Kč za období 12.01.2025–03.01.2026
Připojení internetu	10 000 Kč	Kč/měs.	
Elektrina – cena za 1% obsazenosti a měsíc	754,31 Kč	Kč	odečet 31.07. → 03.08. 2026: 1 407,3 kWh za 3 dny = 469,1 kWh/den × 5,36 Kč/kWh = 2 514,38 Kč/den = 75 431,28 Kč za 30 dní při 100% obsazenosti ÷ 100
Úklidová chemie a hygiena (Hagleitner)	9 646,50 Kč	Kč/měs.	
Hygienické potřeby a čisticí prostředky	20 000 Kč	Kč/měs.	Přesně 19 714,25
PODÍL PŘEDZÁMČÍ NA SPOLEČNÉ REŽII	40,00%	%	
Elektrina – minimální účtovaná obsazenost	60,00%	%	Pokud je obsazenost nižší, počítá se spotřeba jako při 60,00%

G - VARIABILNÍ NÁKLADY NA JEDNU POKOJ/ NOC			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Čistírna prádla (Chřištof)	110,39 Kč	pokoj/noc	
Brigádnice pokojské (sezónní)	0,00 Kč	pokoj/noc	
Kosmetika pro hosty (Rituals)	12,67 Kč	pokoj/noc	123 940 Kč:9780 obsazených pokoj/noc za rok 2025 = 12,67 Kč
H – FIXNÍ PŘÍMÉ NÁKLADY TOHOTO OBJEKTU (měsíčně)			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Spotřeba, drobné opravy, kancelářské potřeby, správa IT	5 000 Kč	Kč/měs.	
Provoz wellness mimo energie a vodu	3 000 Kč	Kč/měs.	
I – POJIŠTĚNÍ A DANĚ (ročně)			
Položka	Hodnota	Jedn.	Poznámka
Daň z nemovitých věcí	5 000 Kč	Kč/rok	
Pojištění – budovy, movitý majetek, odpovědnost	48 000 Kč	Kč/rok	
J - UDRŽOVACÍ INVESTICE – OBNOVA JEDNOHO POKOJE			
Položka	Kč na pokoj	Jedn.	Poznámka
Koberce	35 000 Kč	Kč/pokoj	
Vodovodní a sprchová baterie	25 000 Kč	Kč/pokoj	
Matrace	18 000 Kč	Kč/pokoj	
Záclony	10 000 Kč	Kč/pokoj	
Výmalba	25 000 Kč	Kč/pokoj	
Rezerva	30 000 Kč	Kč/pokoj	
CELKEM JEDEN POKOJ	143 000 Kč	Kč/pokoj	
Počet pokojů	11	ks	
CELKOVÁ OBNOVA ZA CELÝ OBJEKT	1 573 000 Kč	Kč	Tato částka se dále rozpouští do jednotlivých let podle % v sekcích

2. Klíčové vstupy a jejich zdroje

Parametr	Hodnota	Jedn.	Zdroj/poznámka
Diskontní sazba (WACC)	8,50%	% p.a.	zadání vlastníka, kapitalizační míra použitá v terminální hodnotě = WACC - g
Terminální tempo růstu g	2,00%	% p.a.	inflační cíl ČNB, reálný růst 0 %
Implikovaná kapitalizační míra	6,50%	%	WACC-g, vlastník ve svém vlastním propočtu kapitalizuje 6,0%.
Počet ubytovacích jednotek	11	ks	ekonomika e-Finance Zámek Račice — list vypočet.
Roční průměr obsazenosti (2027)	61,8%	%	průměr čtvrtletních obsazeností zadanych vlastníkem (35 / 40 / 90 / 65 %).
Cena za pokojnoc bez DPH (2027)	2 450,89	Kč	ceník vlastníka, přepočet sazbou DPH 12 %
Provozních dní v roce	365	dní	365 dní, vlastník ve svém propočtu používá 12 x 30 = 360
Ostatní výnosy — wellness	720 000	Kč/rok	podklady vlastníka.
Ostatní výnosy — nájem restaurace a kuchyně	180 000	Kč/rok	podklady vlastníka. Gastro se neprovozuje, pronajímá se
Ostatní výnosy — sál konírna	-	Kč/rok	počet akcí x průměrný pronájem sálu. Odhad vlastníka bez zdrojového podkladu
Provize Booking a reklama	15,0%	% z tržeb za pokoje	podklady vlastníka, list Náklady
Společná režie obou objektů — mzdy	237 433	Kč/měs	skutečné superhrubé mzdy 06/2026 za oba objekty dohromady
Podíl objektu na společné režii	40,0%	%	rozdělení společných nákladů mezi Předzámčí a Podzámčí (60/40)
Variabilní náklady na pokojnoc	123,06	Kč/pokoj/noc	čistírna prádla + kosmetika Rituals + brigádnice, skutečná spotřeba 2025
Pojištění a daň z nemovitých věcí	53 000	Kč/rok	podklady vlastníka

CapEx — obnova jednoho pokoje	143 000	Kč/pokoj	koberce, baterie, matrace, záclony, výmalba, rezerva. Zdroj: Vypocet_DCF_rev_Legat.xlsm, list CAPEX
CapEx — celková obnova objektu	1 573 000	Kč	obnova na pokoj x počet pokojů, rozpouští se rovnoměrně do 10 let projekce

3. Projekce peněžních toků

ROK	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Obsazenost	61,8%	67,9%	74,7%	78,5%	80,8%	82,0%	82,8%	83,3%	83,3%	83,3
Pokoj/noc	2479	2 727	3 000	3 150	3 244	3 293	3 326	3 343	3 343	3 343
Tržby celkem	6 976 407	7 874 569	8 810 017	9 424 979	9 913 599	10 247 475	10 546 019	10 805 149	11 021 252	11 241 677
Náklady celkem	-3 094 514	-3 324 722	-3 580 152	-3 763 603	-3 918 158	-4 041 147	-4 157 129	-4 265 184	-4 364 505	-4 466 232
EBITDA	3 881 892	4 549 847	5 229 865	5 661 376	5 995 441	6 206 329	6 388 890	6 539 965	6 656 747	6 775 445
EBITDA marže	55,6%	57,8%	59,4%	60,1%	60,5%	60,6%	60,6%	60,5%	60,4%	60,3%
-Udržovací investice (CapEx)	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300	-157 300
VOLNÝ PENĚŽNÍ TOK	3 724 592	4 392 547	5 072 565	5 504 076	5 838 141	6 049 029	6 231 590	6 382 665	6 499 447	6 618 145
Diskontní faktor	0,9600	0,8848	0,8155	0,7516	0,6927	0,6385	0,5884	0,5423	0,4999	0,4607
Současna hod.toku	3 575 723	3 886 618	4 136 693	4 136 951	4 044 276	3 862 087	3 666 955	3 461 617	3 248 805	3 048 974

4.Výsledek ocenění

Součet současných hodnot toků 2027–2036	37 068 699 Kč
Terminální hodnota k 31. 12. 2036	103 853 969 Kč
Současná hodnota terminální hodnoty	47 845 444 Kč
Z toho podíl terminální hodnoty na výsledku	56,3 %
Výnosová hodnota Podzámčí č.pop.83	84 914 147 Kč
Zaokrouhleno	85 000 000 Kč

G.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový - věcná hodnota	
Podzámčí – objekt	50 800 000,- Kč
Venkovní bazén	2 370 000,- Kč
Zahradní domek	300 000,- Kč
Věcná hodnota, celkem	53 470 000,- Kč
Zaokrouhleně	53 500 000,-Kč
Přístup výnosový	
Podzámčí č.pop.83 - výnosová hodnota	85 000 000,- Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

H. DÍLČÍ POSUDEK 4 – ZVONICE / BAŠTA

H.1 Přístup nákladový – ocenění objektu Zvonice / Bašta

Zvonice/Bašta se skládá z této kombinace objektů:

1. Zvonice / Bašta
2. Sklepení

Věcná hodnota staveb

1. Ocenění objektu Zvonice/ Bašta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	7,10+1,40+1,40	=	9,90
1.NP	7,10+1,40+1,40	=	9,90
2.NP	7,10+1,40+1,40	=	9,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	9,90 m ²	3,90 m	38,61
1.NP	9,90 m ²	3,90 m	38,61
2.NP	9,90 m ²	3,20 m	31,68
Součet	29,70 m²		108,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $108,90 / 29,70 = 3,67 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $29,70 / 3 = 9,90 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	$(7,10+1,40+1,40) \cdot (8,90)$	=	88,11 m ³
1.PP	$(7,10+1,40+1,40) \cdot (3,90)$	=	38,61 m ³
1.NP	$(7,10+1,40+1,40) \cdot (3,90)$	=	38,61 m ³
2.NP	$(7,10+1,40+1,40) \cdot (3,20)$	=	31,68 m ³
Zastřešení	$(1/3) \cdot \text{PI} \cdot 4,45 \cdot 4,45 \cdot 5,00$	=	103,69 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	88,11 m ³
1.PP	NP	38,61 m ³
1.NP	NP	38,61 m ³
2.NP	NP	31,68 m ³
Zastřešení	Z	103,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		300,70 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, kombinované zdivo (cihla, kámen) odpovídající tl. 140 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné prkenné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sbíjený, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	dřevěné prkenné	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zvony	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kopule střechy	plechová kopule střechy	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,00	100	0,46	3,22
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,60	100	0,46	1,66
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,70	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kopule střechy	A	2,18	100	1,00	2,18
cenový podíl přidáné konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$60\,000,00 / (300,70 * 2\,611,- * 0,9390 * 1,5867 * 0,8722 * 0,9000 * 3,0040) = 2,18$					
Součet upravených objemových podílů					52,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5213

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,5867
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5213
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0040
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 782,04
Plná cena: 300,70 m ³ * 4 782,04 Kč/m ³	=	1 437 959,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 606 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 682 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 606 / 682 = 88,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
	=	215 693,91 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Objekt je dlouhodobě neudržován.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: $215\,693,91 * 0 \% =$

	-	0,- Kč
Nákladová cena stavby	=	215 693,91 Kč
Cena stavby	=	215 693,91 Kč
	=	215 700,- Kč

Kulturní památka dle § 24

Zvonice/ Bašta – věčná hodnota	=	215 700,- Kč
-		216 000,- Kč

2. Ocenění objektu Sklepení

Popis je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:	11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt	Štoly
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):	ruční ražení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2142
Množství:	3 159,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 414,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7350
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	20 711,06
Plná cena: 3 159,00 m ³ * 20 711,06 Kč/m ³	=	65 426 238,54 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 606 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	58 883 614,69 Kč
Sklepení – věcná hodnota	=	6 542 623,85 Kč
Zaokrouhleno		6 543 000,00 Kč

H.2 Přístup výnosový - Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosového ocenění **nebude v tomto znaleckém posudku provedeno.**

Tento způsob ocenění nebude aplikován, nelze předpokládat, že tento objekt může generovat soustavný a dlouhodobý výnos. Objekt je v nálezovém stavu.

H.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Přístup nákladový – věcná hodnota	
1. Zvonice/ Bašta	216 000,00 Kč
2. Sklepení	6 543 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb, celkem:	6 759 000,00 Kč
zaokrouhleno	6 800 000,00 Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

I. DÍLČÍ POSUDEK 5 – POZEMKY

I.1 Pozemky – Ocenění k nákladovému přístupu

Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek, obchodovatelné ceny)

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny - nastavujeme koeficient na 0,90
K2	velikost pozemku - nastavujeme koeficient na 0,95
K3	poloha pozemku - nastavujeme koeficient na 1,20 – 1,30
K4	dopravní dostupnost - nastavujeme koeficient na 1,00 – 1,30
K5	možnost zastavění pozemku - nastavujeme koeficient na 1,00 – 1,10
K6	intenzita využití pozemku - nastavujeme koeficient na 1,10
K7	vybavenost pozemku - nastavujeme koeficient na 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění - nastavujeme koeficient na 1,12

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávací, kdy se jedná o analýzu vyselektovaných kupních smluv, je koeficient K1 nastaven na 1,00; rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný posudek:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, které je charakteristické pro stanovení tržní hodnoty majetku. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Ocenění pozemků

Jedná se o soubor pozemků, které jsou ve funkčním celku, a to pozemky vedené v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha, zahrada a ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky se nacházejí na ostrohu na říčce Rakovec, jsou většinou svažité, kromě plata, na kterém je vybudován areál Zámku Račice, tyto pozemky jsou jen mírně svažité až svažité, v některých částech i spíše rovina.

Pozemky kolem Zámku jsou svažité, vyskytují se na nich vzrostlé trvalé porosty – jedná se o historicky založený park anglického typu. Pozemky jako celek vytvářejí nepravidelný tvar.

Pozemky jsou v tomto znaleckém posudku rozděleny do čtyř skupin:

Skupina	Druh
Skupina I.	Zastavěná plocha Zámkem, vč. jeho nádvoří+Podzámčí+Předzámčí+2 zahrady+ Zvonice/ Bašta
Skupina II.	Plocha parku (zeleň), vč. malých pozemků v severní části parku, ohrada parku
Skupina III.	Areálové komunikace a plochy - příjezdová komunikace + nádvoří mezi Podzámčím a Předzámčím, nádvoří mezi Předzámčím a Zvonicí/ Bašta a nádvoří mezi Zvonicí/ Bašta a Zámkem
Skupina IV.	Rozvojová plocha - zastavěná plocha (Sklad) + plocha sportoviště + plocha zeleně (dle územního plánu je plocha plánována k zastavění, existuje studie)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01. Prodej komerčního pozemku 12 142 m², parc.č.: neuvedeno
Lokalita:	Slavkov u Brna, okres Vyškov
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji 12.142 m² pozemku určeného územní studií jako Plochy smíšené, které mohou obsahovat občanskou vybavenost, bydlení, sportovní areály, nevýrobní i výrobní služby vyjma těch, které by měly negativní vliv na veřejné zdraví a kvalitu životního prostředí. Smíšené plochy mohou být využity pro jednu z přípustných funkcí anebo pro jejich kombinace. Přípustné využití - občanské vybavení všeho druhu, obchodní zařízení do 3000 m² hrubé podlažní plochy a administrativní komplexy do 10 000 m² hrubé podlažní plochy, stavby pro bydlení, nerušící výroba, služby a provozy. Podmíněné využití - plochy dopravních zařízení pozemních komunikací, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže. To vše za podmínky, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy. Šířka pozemku je v nejužším místě 24 m, v nejširším místě cca 36 m, délka cca 403 m. K pozemku vede nezpevněná obecní komunikace. Sítě do 100 m od pozemku. Vhodné pro developery. Prodej pouze v celku. Slavkov u Brna patří k vyhledávaným turistickým, sportovním (koupaliště, tenisové kurty, stadion, sportovní hala, golfové hřiště...) i kulturním centřům (silná napoleonská tradice). Vycházky do přírody lze směřovat do zámeckého parku, aleje, obory či kolem rybníka určeného k rybolovu. Výborná dopravní dostupnost do Brna i Vyškova cca 15 minut. zdroj: s-reality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je horší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2026	1,12



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
15 451 910	12 142	1 272,60	1,39	1 768,91

Název: 02. Prodej pozemku 13 000 m², **parc.č.: neuvedeno**

Lokalita: Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemky o celkové ploše téměř 13.000 m². Jde o pozemky nezepevněné plochy, je to bývalá orná půda a louka s náletovými dřevinami. Příjezd je možný po zpevněné komunikaci. V bezprostřední blízkosti objektu je železnice a nádraží (300m).

Na pozemcích nejsou žádné budovy. Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el. energie na stožárovou trafostanici E-on, téměř neomezený příkon (v minulosti zde byl připojen dřevozpracovatelský závod.. Prodávané pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. Situováno na okraji obce Křižanovice u Bučovic, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi. Dostupnost dálnice D1 je 12 km po hlavní silnici E50 (Brno – Uh.Hradiště).

zdroj: sreality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný má větší pozemky (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,20
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - obdobná	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2026	1,12



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
14 300 000	13 000	1 100,00	1,53	1 683,00

Název: 03. Prodej komerčního pozemku 21 550 m², **parc.č.: neuvedeno**

Lokalita: Křižanovice, okres Vyškov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji částečně oplocený areál pozemků 21.550 m² pozemků. Plocha o výměře 8.550 m² je rovná, zpevněná betonovými panely (léty odzkoušeno kamiony 40 tun). Dříve byl objekt užíván jako „pila.. Další přilehlá plocha o výměře 13.000 m² je nezepevněná plocha, louka s náletovými dřevinami. Tyto pozemky bezprostředně sousedí se stavebními pozemky, na kterých jsou již postaveny rodinné domy. Jde o výhodnou investici do budoucna, kdy tyto pozemky jsou jako rezerva pro výstavbu. Na pozemcích nejsou žádné budovy, pouze torzo staré budovy o ZP 400 m². Z inženýrských sítí je k dispozici připojení el. energie na stožárovou trafostanici na pozemku, téměř neomezeným příkon. Situováno u obce Křižanovice, mezi Slavkovem u Brna a Bučovicemi. Dostupnost dálnice D1 je 12 km po hlavní silnici E50 (Brno – Uh.Hradiště).

zdroj: sreality.cz, stav: 10/2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný má větší pozemky (JC může být nižší)	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,30
dopravní dostupnost - obdobná	1,30
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,10
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - cenový nárůst CÚ2022/2026	1,12



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
28 000 000	21 550	1 299,30	2,15	2 793,50

Minimální jednotková porovnávací cena	1 683,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 081,80 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 793,50 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	2 100,00 Kč/m²

	Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519	2 100,00	5 289 900
	zastavěná plocha a nádvoří	st.2	563	2 100,00	1 182 300
	zastavěná plocha a nádvoří	st.4	236	2 100,00	495 600
	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350	2 100,00	2 835 000
	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/2	71	2 100,00	149 100
	zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	544	2 100,00	1 142 400
	ostatní plocha - zeleň	64/2	3 829	2 100,00	8 040 900
	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	64/3	4 416	2 100,00	9 273 600
	zahrada (ve FC)	70	1 492	2 100,00	3 133 200
	zahrada (ve FC)	71	457	2 100,00	959 700
	ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348	500,00	11 174 000
	ostatní plocha - zeleň	72/2	2 192	500,00	1 096 000
	ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607	500,00	5 803 500
	ostatní plocha - ostatní komunikace	72/4	1 927	700,00	1 348 900
	ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16	500,00	8 000
	ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5	500,00	2 500
	ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5	500,00	2 500
	ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10	500,00	5 000
	ostatní plocha - ostatní komunikace	72/10	174	700,00	121 800
	ostatní plocha - jiná plocha	72/11	1 153	500,00	576 500
	ostatní plocha - ostatní komunikace	926/5	532	700,00	372 400
	ostatní plocha - ostatní komunikace	926/7	9	700,00	6 300
	ostatní plocha - jiná plocha	1012	121	700,00	84 700
	ostatní plocha - jiná plocha	1016	283	700,00	198 100
	ostatní plocha - jiná plocha	1017	1 732	700,00	1 212 400
	Celková výměra pozemků		57 590		54 513 800

Rozdělení pozemků zámeckého areálu do cenových skupin

Skupina I.

Pozemky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, zahrada

Jedná se o soubor pozemků, které jsou zastavěny vlastním Zámkem, vč. jeho nádvoří, objektem Podzámčí, objektem Předzámčí, objektem Zvonice/ Bašta a dvě zahrady ve funkčním celku, k.ú. Račice.

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje, lze s nimi obchodovat jako s celkem, vč. staveb na nich se nacházejících a dle našeho názoru a dle našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši **2 100,00 Kč/m²**.

Skupina II.**Pozemky v druhu ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – jiná plocha**

Jedná se o soubor pozemků v zámeckém parku, k.ú. Račice (plocha parku (zeleň), vč. malých pozemků v severní části parku, ohrada parku). S těmito pozemky se dle našich odborných zkušeností neobchoduje, v daném případě se jedná o pozemky samostatně neprodejné, pozemky jsou nezastavitelné, požívají památkovou ochranu a dle našeho názoru a zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši **500,00 Kč/m²**. Ve výpočtu je následně provedena korekce ve výši 0,15 z titulu maximální nevyužitelnosti (strmé svahy, problematická údržba).

Skupina III.**Pozemky v druhu ostatní plocha – ostatní komunikace**

Jedná se o soubor pozemků, na kterých jsou umístěny areálové komunikace - příjezdová vlásenková asfaltová komunikace, plochy, které slouží především komunikaci a částečně i zeleni, jedná se o nádvoří mezi Podzámčím a Předzámčím, nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici/ Bašta a nádvoří mezi Zvonici/ Bašta a Zámekem.

S obdobnými pozemky se v dané lokalitě dle našich odborných zkušeností neobchoduje, v daném případě se jedná o pozemky samostatně neprodejné a dle našeho názoru a našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro dané pozemky ve výši **700,00 Kč/m²**.

Skupina IV.**Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří, zeleň a rekreační plocha – sportoviště.**

U těchto pozemků jediných existuje rozvojový stavební potenciál, je zpracována studie na umístění podzemních parkovacích stání (cca 55 vozů), v 1.NP objektu se předpokládá potom 11-12 apartmánů a kolem ještě 10 apartmánových domů (7,00 x 7,00m, resp.do 50m²). Pozemky jsou dle územního plánu zastavitelné, požívají však památkovou ochranu.

S obdobnými pozemky se dle našich odborných zkušeností málo obchoduje a dle našeho názoru a dle našich zkušeností navrhuje jednotkovou cenu pro tyto pozemky ve výši **2 100,00 Kč/m²**.

Skupina	Druh pozemku dle KN	Parc.č.	Výměra (m ²)	JC	Cena (Kč)	Popis
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.1	2 519,00	2100	5 289 900,00	Zámek, vč. nádvoří
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.2	563,00	2100	1 182 300,00	Podzámčí
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.4	236,00	2100	495 600,00	Podzámčí
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/1	1 350,00	2100	2 835 000,00	Předzámčí
I.	zastavěná plocha a nádvoří	st.190/2	71,00	2100	149 100,00	Zvonice/ Bašta
IV.	zastavěná plocha a nádvoří	st.290	544,00	2100	1 142 400,00	Sklad (areál pro Apartmány a parkování)
IV.	ostatní plocha-zeleň	64/2	3 829,00	2100	8 040 900,00	Plocha (areál pro Apartmány a parkování)
IV.	ostatní plocha-sport.a rekr.pl.	64/3	4 416,00	2100	9 273 600,00	Plocha (areál pro Apartmány a parkování)
I.	zahrada (ve FC)	70.	1 492,00	2100	3 133 200,00	Relaxační svah (bazén, vč. příslušenství)
I.	zahrada (ve FC)	71.	457,00	2100	959 700,00	Západní pozemek, vedle Předzámčí
II.	ostatní plocha - zeleň	72/1	22 348,00	500	11 174 000,00	Park z jihu Zámku, k silnici
II.	ostatní plocha - zeleň	72/2	2 192,00	500	1 096 000,00	Nádvoří mezi Zvonici a Zámekem (komunikace)
II.	ostatní plocha - zeleň	72/3	11 607,00	500	5 803 500,00	Park pod areálovou komunikací
III.	ostatní plocha - ost.komunikace	72/4	1 927,00	700	1 348 900,00	Areálová komunikace v parku
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/5	16,00	500	8 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/6	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/7	5,00	500	2 500,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
II.	ostatní plocha - jiná plocha	72/8	10,00	500	5 000,00	Severní strana parku, část cizího domu, spor
III.	ostatní plocha-ost.kom.	72/10	174,00	700	121 800,00	Vjezd do parku, od krajské silnice
I.	ostatní plocha-jiná plocha	72/11	1 153,00	500	576 500,00	Parkány z SV a JV strany zámku
III.	ostatní plocha-ost.kom.	926/5	532,00	700	372 400,00	Areálová komunikace v parku
III.	ostatní plocha-ost.kom.	926/7	9,00	700	6 300,00	Areálová komunikace v parku
I.	ostatní plocha-jiná plocha	1012	121,00	700	84 700,00	Parkán z JZ, místo pro KJ, bývalý psinec
III.	ostatní plocha-jiná plocha	1016.	283,00	700	198 100,00	Nádvoří mezi Předzámčím a Podzámčím (komunikace)
III	ostatní plocha-jiná plocha	1017.	1 732,00	700	1 212 400,00	Nádvoří mezi Předzámčím a Zvonici (komunikace)
Celkem			57 590,00		54 514 300,00	

Základní ceny

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.		16 995 500,00
Skupina III.		4 355 900,00
Skupina IV.		18 456 900,00
Celkem		54 514 300,00

Ceny po úpravě

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.	plocha parku - cenová korekce na 0,15	2 549 325,00
Skupina III.		4 355 900,00
Skupina IV.		18 456 900,00
Celkem		40 068 125,00

Ceny po úpravě (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.		2 549 325,00
Skupina III.		4 355 900,00
Celkem		21 611 225,00
Zaokrouhleně		21 610 000,00

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

Skupina IV.		18 456 900,00
Zaokrouhleně		18 460 000,00

I.2 Výsledky analýzy dat

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

Obecně uváděné statě se vztahují především ke stavebním pozemkům pro bydlení - rozbor tržního prostředí uvádíme pouze pro informaci (zde v posudku).

Se zájmovými pozemky se nedá volně obchodovat, ani to není v zájmu vlastníka, a proto není v tomto posudku uveden cenový nárůst, jak jej prožívá trh s nemovitostmi pro bydlení. V řešeném případě se nejedná o pozemky pro bydlení, ale o zámkové pozemky související s rekreační, ubytovací a hotelovou činností. V tomto posudku uvažujeme s cenovým nárůstem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech, konzervativní, opatrný přístup), nejedná se o běžné stavební pozemky a budovy pro bydlení, které kopírují turbulenci bytového realitního trhu a změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení.

Ceny po úpravě (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)

Skupina I.		14 706 000,00
Skupina II.		2 549 325,00
Skupina III.		4 355 900,00
Celkem		21 611 225,00
Zaokrouhleně		21 610 000,00

Úprava č.2

Aby nedošlo k duplicitě ocenění pozemků ve Skupině I., je nutno odečíst výměru pozemků, které se nacházejí pod objekty, jež jsou předmětem výnosového ocenění. Jedná se o objekt Podzámčí (parc.č.st.2), Zahradní domek (parc.č. st.4) a Předzámčí (parc.č.st.190/1) v celkové výměře 2 149m². Při jednotkové ceně 2 100.-Kč/m² se jedná o 4 512 900,-Kč. O tuto částku je nutno ponížit dílčí cenu Skupiny I., a to následovně :.... 21 610 000,00 – 4 512 900,00 = 17 097 100.-Kč.

Ceny po úpravě (Skupina I., Skupina II. a Skupina III.)

I.	II.	III.	úprava 2	17 097 100,00
Zaokrouhleně				17 100 000,00

zaokrouhleně:

17 100 000.-Kč

(slovy: sedmnáctmilionůjedenstatisíc Kč)

Pozemky v okolí Zámku, Předzámčí a Podzámčí jsou strmé, kopcovitého charakteru s kvalitními dřevinami, dále s náletovými dřevinami, jsou nemovitou kulturní památkou a jen těžko zastavitelné jinými stavbami.

Na základě těchto výše popsaných parametrů se přikláníme k ocenění pozemků ve zvláštních případech, a to na základě zásady, že hodnota majetku je rovna jeho užitečnosti (HABU). Mezní hranice využitelnosti je obvykle dána lokalitou a regulativem územního plánu. Tyto pozemky nemají významného hospodářského užítku.

Rozvojové pozemky

Na pozemcích rekreačních aktivit a zeleně, a to na pozemku parc.č.st.290 (výměra 544m²), parc.č. 64/2 (výměra 3 829m²) a pozemku parc.č.64/3 (výměra 4 416m²), k.ú. Račice je dle Územního plánu Račic povolena výstavba, jedná se pozemky v druhu ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha, ostatní plocha – zeleň a zastavěná plocha a nádvoří. Tyto pozemky leží severně od Zámku, jsou přístupné z cizí účelové komunikace na parc.č.959/2 (vlastník Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 683 05 Račice-Pístovice), která končí před zámeckou branou v Předzámčí a cizí účelová komunikace na parc.č.926/5, k.ú. Račice (vlastník Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové), která se nachází na terénním platu na zámeckém návrší.

Pozemky parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3, k.ú. Račice jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat, ovšem s využitím pro účel pohostinství a ubytování (podmínkou je souhlas místně příslušného územního památkového pracoviště).

Ceny po úpravě (Skupina IV.)

Skupina IV.	18 460 000,00

Zaokrouhleně:

18 500 000.-Kč

(slovy: osmnáctmilionůpětstatisíc Kč)

Zdůvodnění stanovené obvyklé ceny pozemků

Výše popsané tři pozemky jsou potenciálně oddělitelné, zastavitelné a dá se s nimi volně obchodovat. Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem. Ten zařazuje tyto tři zájmové pozemky do ploch - sportovní rekreační plocha, zastavěná plocha a nádvoří a zeleň. Ty mohou být dle územního plánu zastavěny stavbami pohostinských a ubytovacích zařízení. V těchto plochách jsou rovněž přípustné stavby pro maloobchodní zařízení a administrativu, spojenou s hlavním využitím. Podmíněně mohou být přípustné i dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura - zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, případně, je-li její umístění v předmětné lokalitě nezbytné. Případně zde mohou být i individuální garáže osobních automobilů v objektech sloužících k bydlení.

S ohledem na současnou situaci cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny takových pozemků stanovujeme jednotkovou cenu pozemků shodně jako jiné pozemky v areálu již zastavěné (ve výši 2 100.-Kč/m²).

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

J. DÍLČÍ POSUDEK 6 – ZÁMECKÝ AREÁL

J.1 Přístup porovnávací

1. Ocenění Přístupem porovnávacím

Pro ocenění daných nemovitých věcí bude použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče., DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodeích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota. Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí (staveb) a tak podrobně definovaných majetků, jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerce a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem 0,90 až 0,60 ($\pm$). Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná, je potom získána jeho porovnávací hodnota.

J.2 Popis postupu při analýze dat

Podkladem pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku byly použity zdroje největších realitních serverů např. Sreality, www.praga1.com, www.E15.cz, www.knightfrank.cz, www.artn.cz, www.luxent.cz, www.svoboda-williams.cz a dalších realitních kanceláří inzerujících pod těmito hlavičkami, vlastní databáze a další.

Porovnání obdobných nemovitostí

Ke srovnání jsme hledali reprezentanty, kteří mají určité znaky stejné nebo obdobné s oceňovaným objektem (areálem), a to např. :

- lokalita a místo, prostředí,
- výměra pozemků,
- druh a způsob využití pozemků,
- komerční využitelnost pozemků,
- svažitost,
- vybavení – standard či nadstandard.

Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: zadavatel, www.youtube.com

Pozemky evidované v katastru nemovitostí na LV č.1160, k.ú. Račice

Jedná se o pozemky parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/2, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, parc.č. 1012, parc.č.1016 a pozemek parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Popis pozemků je uveden na jiném místě v tomto znaleckém posudku.

Plocha pozemků:

57 590,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Znalec provedl široký průzkum, konstatujeme však, že nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů a porovnávací hodnota majetku tak nebyla stanovena z důvodu nedostatku tuzemských srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení porovnávací hodnoty je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. nezbytný počet min. 3 srovnatelných nemovitostí.

Aktuálně nebyla nalezena žádná relevantní zámecká nemovitost, avšak o neznámých srovnávacích parametrech - Hotel, restaurace, zámek (zak.č.: 1142), Lokalita- východ ČR, užitná plocha: 2300 m², nabídková cena: 94 500 000 Kč,

Jedná se o renesanční tvrz po úplné rekonstrukci se třemi restauracemi a hotelem. V moderním hotelu je 23 pokojů, wellness. Je zde také malé muzeum a divadelní scéna. Objekt je trvale v provozu, koná se zde řada kulturních akcí. PENB: G, zdroj: www.praga1.com.

**J.3 Výsledky analýzy dat**

Na základě provedeného průzkumu srovnatelných nemovitostí pro Přístup porovnávací jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., k.ú. Račice, vše včetně všech součástí a příslušenství není porovnávací metodou v současné době stanovitelná. Nabízeny jsou nemovitosti menší, anebo ve stavebně-technickém stavu před stavebními úpravami. Počet srovnatelných nemovitostí v tuzemsku je nedostatečný.

Byla nalezena pouze jedna nemovitost, zák.č.151/1997 Sb. požaduje min. 3 srovnávací reprezentanty – z toho důvodu není ocenění porovnávací metodou provedeno.

Celkem**neurčeno**

K. REKONCILIACE

OBVYKLÉ CENY/ TRŽNÍ / REÁLNÉ HODNOTY MAJETKU

V rámci znaleckého úkolu jsme provedli ocenění zájmového majetku s těmito výsledky :

Výsledné ceny/ hodnoty	
Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	271 700 000,- Kč
Věcná hodnota - součásti a příslušenství	31 400 000,- Kč
Hodnota souboru pozemků	17 100 000,-Kč
Věcná hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, bez pozemku	71 300 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	53 500 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny), vč. sklepení	6 800 000,00 Kč
Pozemky (parc. č.st. 290, parc.č.64/2 a parc.č. 64/3)	18 500 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3, vč. součástí a příslušenství, (v úrovni obvyklé ceny)	133 600 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83, vč. součástí a příslušenství, (v úrovni obvyklé ceny)	85 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota – zámek jako celek	nebyla stanovena

Celková cena/ hodnota zámeckého areálu je tvořena dílčími veličinami, a to v této skladbě :

- Věcná hodnota objektu Zámku (nákladová hodnota, bez pozemků),
- Věcná hodnota objektu Zvonice (nákladová hodnota, bez pozemků),
- Výnosová hodnota objektu Předzámčí (vč. pozemků),
- Výnosová hodnota objektu Podzámčí (vč. pozemků),
- Pozemky areálu Zámku,
- Pozemky sportoviště.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

L. ODŮVODNĚNÍ

L.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Račice a s dobrým pozemkovým zázemím.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě nákladového a výnosového přístupu – metody DCF, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě věcné hodnoty jako ceny obvyklé a k výnosové metodě. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc s využitím pro komerční účely. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

REKAPITULACE/ REKONCILIACE

Věcná hodnota objektu Zámek Račice, č.pop.1 , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	271 700 000,00 Kč
Součásti a příslušenství areálu Zámku	31 400 000,00 Kč
Věcná hodnota objektu Zvonice bez čp/če , vč. součástí a příslušenství, bez pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	6 800 000,00 Kč
Pozemky	17 100 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Předzámčí č.pop.3 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	133 600 000,00 Kč
Výnosová hodnota objektu Podzámčí č.pop.83 , vč. součástí a příslušenství, vč. pozemku (v úrovni obvyklé ceny)	85 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	nebyla stanovena
Rozvojové pozemky (parc.č.st.290, parc.č.64/2 a parc.č.64/3), k.ú.Račice	18 500 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena oceňovaného majetku (pozemky, včetně staveb)	564 100 000,00Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V tomto znaleckém posudku jsou uvedeny všechny relevantní podrobnosti, týkající se vlastností zájmového hmotného majetku (aktiv), rozhodných pro účely ocenění. Tento znalecký posudek obsahuje souhrn hmotného majetku (aktiv), v němž je uveden rozhodný cenotvorný počet nemovitostí ve vlastnictví zadavatele.

Oceňovaný areál je umístěn v klidné části obce Račice-Pístovice, na výhodném místě pro turistiku a jiné sportovní využití, má také velmi dobré dopravní spojení do blízkého města Vyškova a do jihomoravské metropole, města Brna. Ve znaleckém posudku byly použity metody nákladová, výnosová metoda DCF, kdy jsme vzhledem k charakteru daného majetku:

- a) upřednostnili u nemovitostí, které nejsou pronajímátné nebo nejsou pronajímány - nákladovou metodu (objekt Zámek Račice č.p.p.1 a objekt Zvonice/ Bašta bez čp/če),
- b) upřednostnili u nemovitostí, které jsou pronajímátné - výnosovou metodu DCF (objekt Předzámčí č.p.p.3, a objekt Podzámčí č.p.p.83).

Takto vyjádřené ceny (hodnoty) při vši opatrnosti plně odrážejí reálný záměr vlastníka (investora). Ve stanovené hodnotě byla zohledněna lokalita, stavebně technický stav a pozemkové zázemí.

ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY FORMOU NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ

Byl proveden podrobný průzkum podobných nemovitých objektů, a to v lokalitách obdobných k zájmovému majetku, avšak na jiných místech České republiky – srovnatelné objekty, se kterými by se v poslední době obchodovalo, nebyly v předcházejícím údobí realizovány. Ocenění má být provedeno v rovině obvyklé ceny.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že je vhodné využít judikát - *USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č.j.: 32 Cdo 3521/2017-1083*, který je uveden dále a který vyhodnocuje věcnou hodnotu jako použitelnou veličinu pro stanovení obvyklé ceny.

Pojmy tržní cena a obvyklá cena (hodnota) v naší oceňovatelské praxi defacto dlouhodobě splývají. V současné novele zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, resp. v prováděcí vyhlášce došlo v §1b k vymezení definic obou pojmů. Sice ne zcela šťastně, neboť obě definice se vyjadřují kondicionálem a tím jejich rozdílnost a podstata opět splývá.

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že:

- (1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*
- (2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
- (3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*
- (5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
- (6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů

o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obecně platí, že ...obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním sjednaných cen. Porovnávat lze ovšem a samozřejmě také náklady na pořízení obdobného objektu, aby nedošlo k bezdůvodnému obohacení vlastníků nemovité věci, je uvažováno ocenění nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění (zájmové nemovité věci) v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Cena je stanovována podle skutečného stavu a způsobu užívání stavby ke dni ocenění.

Zmiňovaný judikát - USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083 pojednává a my uvádíme:

... považoval odvolací soud za rozhodující pro určení peněžité náhrady výši věcné hodnoty stavby odpovídající nákladovému způsobu ocenění majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, která vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.... **V rozsudku ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4137/2011, pak Nejvyšší soud podrobně vysvětlil, že takovou cenou, která nejlépe prospívá zachování rovnovážného stavu mezi účastníky vztahu, je ve většině případů cena obvyklá, tj. cena obvyklých nákladů, které by musely být vynaloženy na nabytí daného - srovnatelného plnění s přihlédnutím k případné vadnosti či nedostatkům poskytnutého plnění....** Uzavřel-li odvolací soud, že výši peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení žalobce odpovídá **obvyklá cena plnění stanovená na základě znaleckého posudku GTV nákladovým způsobem ocenění**, tj. věcná hodnota stavby KV Arény vycházející z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (předání žalobci), neodchýlil se od výše uvedené judikatury Nejvyššího soudu týkající se vzájemného vypořádání nároků z neplatné smlouvy podle § 457 a 458 odst. 1 obč. zák. ...

Tento judikát vyhovuje z toho titulu, že věcnou hodnotu majetku je možno považovat v ojedinělých nebo atypických případech (jako je tento případ) za cenu obvyklou, o což se v tomto případě jedná.

L.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

M. ZÁVĚR

M.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č.st. 1, parc.č.st. 2, parc.č.st. 4, parc.č.st. 190/1, parc.č.st. 190/2, parc.č.st. 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3, parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č.926/5, parc.č.926/7, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Zámek 1, Račice-Pístovice, 683 05 Račice-Pístovice
Vše dále též jen „zájmový majetek“.

Vymezení vybraného (hmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

1. nemovité věci - Zámek

- pozemek parc.č.st. 1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.1, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

2. nemovité věci - Předzámčí

- pozemek parc.č. st.190/1, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.pop.3, vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

3. nemovité věci - Podzámčí

- pozemek parc.č.st. 2, jehož součástí je stavba jiná stavba č.pop./or. 83,

- pozemek parc.č.st. 4, jehož součástí je stavba jiná stavba bez č.pop/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

4. nemovité věci – Zvonice/Bašta

- pozemek parc.č.st. 190/2, jehož součástí je stavba občanského vybavení bez č.p/or., vše k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice.

2) Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení areálu Zámku.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **15.06.2026**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Zvláštní požadavky zadavatele:

a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,

b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

M.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny / tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., ICO 05711576, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 97508, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2026 a 03.08.2026**.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

U nákladového ocenění deklarovaná obvyklá cena (viz judikát) je metodicky srovnatelná v daném případě s tržní hodnotou. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., a to pozemků parc.č.st 1, parc.č.st 2, parc.č.st 4, parc.č.st 190/1, parc.č.st 190/2, parc.č.st 290, parc.č.64/2, parc.č.64/3, parc.č.70, parc.č.71, parc.č.72/1, parc.č.72/2, parc.č. 72/3 a pozemku parc.č.72/4, parc.č.72/5, parc.č.72/6, parc.č.72/7, parc.č.72/8, parc.č.72/10, parc.č.72/11, parc.č. 926/5, parc.č. 926/7, parc.č.1012, parc.č.1016 a pozemku parc.č.1017,vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1160, k.ú. Račice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, činí:

564 100 000,- Kč

slovy: pětsetšedesátčtyřimilionjednostotísíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

M.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatelem a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

M.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis z obchodního rejstříku vedeného rejstříkovým soudem u Krajského soudu v Brně.

M.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

M.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek byl přibrán, a to Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., znalec pro oceňování závodů (podniků) je odborníkem na otázky oceňování závodů (podniků) a z tohoto důvodu s ním znalecká kancelář dlouhodobě spolupracuje.

Na zpracování posudku se podílel: paní Mgr. Dana Sojková, pan Ing. Jaroslav Hába, MBA. a doc. Ing. Pavel Legát, CSc.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav.

M.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona,

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zpracovatel (vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele). Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail). Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán. Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2026

N. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 019340/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7204-027/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 31.08.2026

Přibraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant byl pro zpracování posudku přibrán, a to Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., znalec pro oceňování závodů (podniků)

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Ing.
Jaroslav
v Hába

Digitálně
podepsal Ing.
Jaroslav Hába
Datum:
2026.08.31
10:11:02
+02'00'

Otisk znalecké pečeti

O. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 019340/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

7

1. Výpis z LV č.1160, k.ú. Račice
2. Výpis z obchodního rejstříku vedeného rejstříkovým soudem u Krajského soudu v Brně.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl

Vlastnické právo

e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	05711576	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	1	2519	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Račice, č.p. 1, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
St.	2	563	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Račice, č.p. 83, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2					
St.	4	236	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4					
St.	190/1	1350	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: Račice, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/1					
St.	190/2	71	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 190/2					
St.	290	544	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památk
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290					
	64/2	3829	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	64/3	4416	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	nemovitá kulturní památk
	70	1492	zahrada		zemědělský půdní fond
	71	457	zahrada		nemovitá kulturní památk, zemědělský půdní fond
	72/1	22348	ostatní plocha	zeleň	chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památk
	72/2	2191	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	72/3	11607	ostatní plocha	zeleň	nemovitá kulturní památk
	72/4	1927	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památk
	72/5	16	ostatní plocha	jiná plocha	
	72/6	5	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

72/7	5 ostatní plocha	jiná plocha	
72/8	10 ostatní plocha	jiná plocha	
72/10	174 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území
72/11	1153 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
926/5	532 ostatní plocha	silnice	
926/7	9 ostatní plocha	silnice	
1012	121 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
1016	283 ostatní plocha	jiná plocha	
1017	1732 ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"

rozsah: dle geometrického plánu č. 371-16/2015

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 76/2, Parcela: 916/1, Parcela: 916/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno (podle listiny)

obsah: zřízení, provozování, údržba a opravy "Zámeckého vodovodu Račice"

dobu trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 1

Povinnost k

Parcela: 1030, Parcela: 916/7, Parcela: 916/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.14114115/2016, AC 038041/16/OM ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2016 10:40:33. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-6187/2016-712

Pořadí k 21.07.2016 10:40

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

č.d.5002/41 - právo chůze a jízdy na p.č.72/1 pro vlastníky st.p.48/17

- právo užívání sklepu pod p.č.72/1 s právem volného přístupu do parku na p.č.72/1 za účelem opravy zdi dvoru a domu s povinností nahradit škodu tím způsobenou vlastníků p.č.72/1 pro vlastníky stavební p.č.48/17, a právo užívání kanálu vedoucího pod st.p.č.PK 186 pro vlastníky st.p.č.48/17

Oprávnění pro

Parcela: St. 48/17

Povinnost k

Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11

Listina Pozemková kniha vložka 552/.

POLVZ:735/1967

Z-7400735/1967-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 379-117/2015 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: St. 189, Parcela: St. 190/2

Povinnost k

Parcela: St. 190/1, Parcela: 1017

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Věcné břemeno chůze a jízdy

podle článku III. smlouvy, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Obec Račice - Pístovice, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice, RČ/IČO: 00292249

Povinnost k

Parcela: 72/4

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 11:07:49. Zápis proveden dne 09.12.2016.

V-9542/2016-712

Pořadí k 14.11.2016 11:07

o Zástavní právo smluvní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy společnosti e-Finance CZ, a.s., IČO: 091 66 858 (Emitent) vůči společnosti e-Finance, a.s., IČO: 262 72 504 (Zástavní věřitel), vzniklé z dluhopisů vydaných Emitentem v rámci dluhopisového programu, s celkovou dobou trvání 25 let (Dluhopisový program), v maximální jmenovité hodnotě 3.000.000.000,00 Kč (Dluhopisy), na základě společných emisních podmínek Dluhopisového programu a příslušného doplňku Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu, který bude součástí konečných podmínek příslušné emise Dluhopisů, které budou vznikat v období 50 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o schválení Základního prospektu (jak je definován v Zástavní smlouvě), a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku 1.125.000.000,00 Kč nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

Nemovité věci jsou zastaveny ve prospěch Zástavního věřitele na základě Smlouvy o zřízení zástavního k nemovitým věcem uzavřené dne 15. prosince 2020.

Oprávnění pro

e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200
Brno, RČ/IČO: 26272504

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 2, Parcela: St. 290, Parcela: St. 4, Parcela: 1012, Parcela: 1016, Parcela: 1017, Parcela: 64/2, Parcela: 64/3, Parcela: 70, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 16:22:40. Zápis proveden dne 07.01.2021.
V-8855/2020-712

Pořadí k 16.12.2020 16:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: 1017, Parcela: 64/3, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 190/1, Parcela: St. 290, Parcela: 1012, Parcela: 1017, Parcela: 71, Parcela: 72/1, Parcela: 72/10, Parcela: 72/11, Parcela: 72/2, Parcela: 72/3, Parcela: 72/4, Parcela: 72/5, Parcela: 72/6, Parcela: 72/7, Parcela: 72/8

o **Upozornění na spornou hranici mezi pozemky**

Povinnost k

Parcela: 72/3

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

ZDR-98/2021-712

Parcela:

72/8

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593516 Račice-Pístovice

Kat.území: 737372 Račice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

ZDŘ-99/2021-712	Parcela:	72/7
ZDŘ-100/2021-712	Parcela:	72/6
ZDŘ-101/2021-712	Parcela:	72/5

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní AC 044419/17/OM ze dne 04.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2017 08:30:47. Zápis proveden dne 08.06.2017.

V-3874/2017-712

Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 05711576

- o Smlouva kupní ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 13:30:36. Zápis proveden dne 19.07.2022.

V-4680/2022-712

Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 05711576

- o Smlouva kupní SML-00121-2024-141, S 351/20 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 14:49:18. Zápis proveden dne 18.02.2025.

V-445/2025-712

Pro: e-Finance Zámek Račice, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 05711576

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
70	52651	1492
71	52651	457

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.08.2026 18:59:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 97508

Datum vzniku a zápisu:	13. ledna 2017
Spisová značka:	C 97508 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	057 11 576
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	správa vlastního majetku pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc , dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 4. července 2017
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel.
Prokura:	Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
Společníci:	
Společník:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Podíl:	Vklad: 50 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	50 000,- Kč