



## **e-Finance CZ, a.s.**

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

## Obsah

Kapitola I. - Úvod .....	4
Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu .....	6
Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech.....	7
Oddíl A. Odpovědné osoby.....	7
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	7
2. Čestné prohlášení .....	7
3. Údaje od třetích stran.....	7
Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci .....	8
Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí .....	9
Oddíl A. Údaje o Emitentovi.....	9
1. Historie a vývoj emitenta . .....	9
2. Investice .....	16
Oddíl B. Přehled podnikání .....	16
1. Hlavní trhy .....	16
Oddíl C. Organizační struktura .....	19
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině .....	19
Oddíl D. Informace o trendech .....	30
Oddíl E. Odhady zisku .....	35
Kapitola V. - Rizikové faktory .....	36
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	37
1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině .....	37
2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství .....	38
3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení .....	40
4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování.....	40
5. Riziko realizace zajištění financování .....	40
6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládní společností ve Skupině .....	40
7. Riziko konkurence .....	40
8. Riziko ztráty klíčových osob .....	41
9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí .....	41
10. Riziko společnosti s krátkou historií.....	41
11. Riziko související s umístěním nemovitosti .....	42
12. Riziko pohybu cen nemovitostí .....	42
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta .....	42
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům .....	43
1. Riziko nesplacení .....	43
2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů .....	43
3. Riziko likvidity .....	43
4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky .....	43
5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů .....	43
6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen .....	44
7. Úrokové riziko .....	44
8. Riziko inflace .....	44
9. Riziko předčasného splacení .....	44
10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů .....	44

Kapitola VI. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech .....	45
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ .....	45
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech .....	53
1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny: .....	53
2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům .....	53
3. Důvody nabídky.....	53
4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy .....	53
Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek .....	55
Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance CZ [..] .....	55
Oddíl B. Informace o veřejné nabídce Dluhopisů .....	57
Oddíl C. Další informace .....	59
1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů .....	59
2. Čestné prohlášení .....	59
Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti .....	60
Oddíl A. Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	60
1. Představenstvo .....	60
2. Dozorčí rada .....	60
3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	60
Oddíl B. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Eminentu.....	60
Oddíl C. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Eminentu.....	60
Kapitola IX. - Údaje o akcionáři, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti.....	63
Hlavní akcionáři, ovládající osoby.....	63
1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních .....	63
2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta .....	63
Oddíl B. Doplnující údaje .....	63
1. Základní kapitál .....	63
2. Společenská smlouva a stanovy .....	63
Oddíl C. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence .....	63
Oddíl D. Zveřejněné dokumenty .....	64
Kapitola X. - Finanční údaje o Emitentovi .....	65
Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku .....	66
Oddíl B. Mezitímní účetní závěrka za období končící 30.06.2021 včetně auditorského výroku.....	81

## Kapitola I. - Úvod

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst vypracovaný ve formě základního prospektu („**Základní prospekt**“), pro dluhopisy vydávané v souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o dluhopisech**“) v rámci dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) zřízeného společností **e-Finance CZ, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 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 500.000.000 Kč.

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

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

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

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

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 24.02.2022

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 01.03.2022 č.j. 2022/020291/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00110/CNB/572, které nabylo právní moci dne 02.03.2022.

**Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 02.03.2023 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.**

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

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

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

## Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

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

Dluhopisový program nezajištěných dluhopisů byl zřízen v roce 2022.

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

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

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

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

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

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

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

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou.

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

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

## Oddíl A. Odpovědné osoby

### 1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

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

### 2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v prospektu jsou v souladu se skutečností a v uvedeném prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2020, a 30.06.2021, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 30.06.2021 auditor uvedl: „Podle mého názoru přiložená mezitímní rozvaha ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje aktiva, pasíva a finanční situaci společnosti k 30. 6. 2021. Přiložený mezitímní výkaz zisku a ztrát společnosti ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje náklady, výnosy a hospodářský výsledek společnosti za část účetního období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021.“

Jménem e-Finance CZ, a.s.



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

### 3. Údaje od třetích stran

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

- (a) Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.
- (b) ČNB snižuje úrokové sazby a přijímá další opatření, květen 2019. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snizuje-urokove-sazby-a-prijima-dalsi-opatreni-00002>.
- (c) ČNB zvyšuje úrokové sazby o 25 bazických bodů, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-o-25-bazickych-bodu/>.

- (d) ČNB zvyšuje úrokové sazby, listopad 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00014>.
- (e) Zpráva o finanční stabilitě 2020-2021, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2020-2021/fs\\_2020-2021.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2020-2021/fs_2020-2021.pdf).
- (f) Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory, prosinec 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/rizika\\_pro\\_fs/rizika\\_pro\\_financi\\_stabilitu\\_a\\_jejich\\_indikatory\\_prosinec\\_2021\\_cz.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financi_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2021_cz.pdf).
- (g) ČNB nově nastaví limity LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2%, listopad 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>.
- (h) ČNB zvyšuje úrokové sazby, prosinec 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00016/>.
- (i) Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-spotrebitelskych-cen-zivotnich-nakladu-podrobne-cleneni-prosinec-2021>.
- (j) Prognóza ČNB z února 2021, únor 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

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

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

## **Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci**

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2020 a mezitímní účetní závěrka ke dni 30.06.2021 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33

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

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

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance CZ, a.s. za účetní období končící 31.12.2020 za účetní období končící 30.06.2021 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Veškeré další informace pocházející od třetích stran, uvedené v tomto prospektu, byly přesně reprodukovány, a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.



# Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

## Oddíl A. Údaje o Emitentovi

### 1. Historie a vývoj emitenta

#### a) Základní údaje o Emitentovi

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

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

Od posledního finančního roku došlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta. Od 30.06.2021 došlo k výraznému navýšení objemu vydaných dluhopisů. K datu prospektu byly vydány dluhopisy o objemu 86 100 000,- Kč.

Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Informace o objemu a splatnosti doposud vydaných dluhopisů Emitenta jsou uvedeny v odst. c) tohoto oddílu.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

#### b) Aktuální činnosti Emitenta

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

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.

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

pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových nemovitostí.

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 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**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 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**“), ze skupiny tvořené společnostmi e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení objektů Zámek Račice a Horské středisko Lipová, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 98.800.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

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. Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací zařízení s wellness provozem, restaurací a pivovarem. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 20 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí, které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolovanou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky, která bude rovněž složít jako ubytovací zařízení. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci.

V současnosti probíhá první část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívá v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterým dojde k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit. Touto rekonstrukcí dojde k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. Část ubytovacích jednotek v předzámčí byla uvedena do provozu v roce 2021. Adaptace objektu hájenky je ve fázi probíhajících hrubých stavebních prací, přičemž na jedné části stavby již došlo k provedení ploché střechy. V hlavní budově zámku nyní probíhají úpravy výtahové šachty pro instalaci evakuačního výtahu.

Projekt ubytovacího zařízení e-Finance Apart Hotelu je projektem novostavby v obci Lipová-lázně, v katastrálním území Horní Lipová, která se nachází v okrese Jeseník u hranic s Polskem. V objektu je 14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů a jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. Objekt již byl realizován a současně je zkolaudován a uveden do řádného provozu. Toto ubytovací zařízení je součástí areálu, který je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, a je prvním realizovaným objektem. V rámci vydaného stavebního povolení je povolena výstavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod.

<b>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.</b>		
Popis	<b>k 31.12.2019</b>	<b>k 31.12.2020</b>
Provozní výnosy	1.193	1.613
Finanční výnosy	0	65
Provozní náklady	2.679	3.208
Finanční náklady	247	298
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.733	-1.828
Aktiva	48.824	57.093
Vlastní kapitál	-7.682	-9.509
Výsledek hospodaření minulých let	-5.999	-7.731
Cizí zdroje	56.119	66.363

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

<b>Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</b>		
Popis	<b>k 31.12.2019</b>	<b>k 31.12.2020</b>
Provozní výnosy	2.124	2.585
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.700	2.664
Finanční náklady	2.325	1.823
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.901	-1.902
Aktiva	33.177	31.864
Vlastní kapitál	-1.160	6.939
Výsledek hospodaření minulých let	-1.959	-4.859
Cizí zdroje	34.194	24.743

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

K navýšení vlastního kapitálu společnosti e-Finance Apart Hotel v roce 2020 došlo v důsledku poskytnutí příplatku mimo základní kapitál.

Fáze realizace: V současnosti probíhá projektová příprava na výstavbu dalšího ubytovacího objektu a příprava na výstavbu dalších objektů, které jsou součástí pravomocného stavebního povolení.

Umístění: Obec Lipová-lázně, katastrální území Horní Lipová, LV.č. 621

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 2187 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2188 o výměře 22 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2189 o výměře 22 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2190 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2191 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2192 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2193 o výměře 44 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.  
 pozemek parc.č. 2194 o výměře 83 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc. č. st. 500, o výměře 342 m<sup>2</sup>, součástí je stavba č.p. 295,  
pozemek parc.č. 845/15 o výměře 7693 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 845/17 o výměře 168 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 845/18 o výměře 23 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 845/21 o výměře 11 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 845/44 o výměře 1284 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 845/48, ostatní plocha, o výměře 53 m<sup>2</sup>  
Vlastník nemovitostí: e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

V rámci skupiny jsou dále připravovány následující projekty, přičemž pro upřesnění Emitent uvádí, že k realizaci žádného z nich není příslušná mateřská či sesterská společnost Emitenta pevně zavázána. Financování těchto projektů bude zajišťováno rovněž z prostředků z prodeje dluhopisů Emitenta.

#### Mateřská společnost Emitenta připravuje následující projekty:

##### **Záměr: Rekonstrukce a rozšíření parkoviště.**

Fáze realizace: Na základě dokončené projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení probíhá zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. Následně bude podána žádost o vydání společného rozhodnutí.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Chrlice, LV č. 1119.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 803/7 o výměře 753 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc.č. 803/8 o výměře 1184 m<sup>2</sup>,  
Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

#### Sesterské společnosti Emitenta připravují následující projekty:

##### **Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.**

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce pláště budovy a výstavby obchodní galerie se čtrnácti obchodními jednotkami s obchodní plochou 601 m<sup>2</sup>. Byla realizována a zkolaudována vestavba ubytovacích jednotek. Výsledkem rekonstrukce je stav, kdy se v 1.NP a 2.NP nachází obchodní plochy, v 3.NP a 4.NP kancelářské prostory a bytové jednotky a v 1.PP jsou prostory pro fitness, wellness a skladování. Byla dokončena projektová dokumentace nástavby pro účely společného územního a stavebního řízení a bylo zahájeno zajišťování stanovisek dotčených orgánů k projektu. Předpokládané zahájení společného řízení je v prvním pololetí roku 2022.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3440 o výměře 1327 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 1683.  
pozemek parc.č. 3446/1 o výměře 1083 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m<sup>2</sup>  
Vlastník nemovitostí: e-Finance Jihlava, a.s.

##### **Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.**

Fáze realizace: Byla dokončena výstavba inženýrských sítí a místní komunikace, proběhla kolaudace všech inženýrských sítí a místní komunikace. Bylo vydáno pravomocné stavební povolení pro výstavbu devíti rodinných domů. Výstavba byla zahájena v podobě provádění potřebných terénních úprav. Většina pozemků pro jednotlivé RD byla prodána novým vlastníkům.

Umístění: Obec Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, LV č. 654.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 1984/11 o výměře 184 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 1984/12 o výměře 96 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 1984/13 o výměře 70 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 1984/14 o výměře 61 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2011/9 o výměře 53 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 22255 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 1847 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m<sup>2</sup>  
Vlastník nemovitostí: e-Finance Developer, s.r.o.

**Záměr: Rekonstrukce a přístavba budovy na multifunkční komerční objekt zahrnující parkoviště, kuchyni, restauraci, řemeslný pivovar, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu.**

Fáze realizace: V současnosti je celý stavebním záměr dokončen, zkolaudován a uveden do provozu. Samostatně jsou připravovány dílčí úpravy, a to zejména provedení terasy pro wellness provoz a navýšení kapacity pivovaru.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Černá pole, LV č. 1712.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3811 o výměře 1976 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 1903.

Vlastník nemovitostí: e-Finance EU, a.s.

Zdroje financování záměru: Kombinace vnitřního a vnějšího financování. Na částku ve výši 33.500.000,-Kč uzavřela společnost e-Finance EU, a.s. úvěrovou smlouvu s věřitelem Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo. Tato byla splacena k 11.8.2020.

5.8.2020 byl uzavřen nový úvěr ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s.

**Záměr: Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace.**

Fáze realizace: Dokončena demolice staveb, bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení. V současnosti byla zahájena výstavba, a to prováděním přípojek inženýrských sítí.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 706 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 237.

pozemek parc.č. 789 o výměře 219 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

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

**Záměr: Výstavba bytového domu.**

Fáze realizace: V současnosti disponujeme pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením. Na začátku roku 2021 byla zahájena samotná výstavba. V současnosti je dokončována hrubá stavba a budou zahájeny stavební práce v interiéru stavby.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Líšeň, LV č. 2928.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3115/3 o výměře 26 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 3115/4 o výměře 26 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.e. 1148

pozemek parc.č. 3115/5 o výměře 26 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.e. 1149.

pozemek parc.č. 3115/6 o výměře 172 m<sup>2</sup>,

pozemek parc.č. 3115/7 o výměře 86 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 3116/1 o výměře 222 m<sup>2</sup>,

Vlastník nemovitostí: EFI Byty, s.r.o.

**Záměr: Výstavba bytových domů.**

Fáze realizace: Pokračuje příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 2181/2 o výměře 1393 m<sup>2</sup>,

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

### Záměr: **Ubytovací zařízení a rekreační areál**

Fáze realizace: V současnosti disponujeme pravomocným stavebním povolením na stavební úpravy za účelem změny užívání objektu mlýna a ubytovací zařízení. Jsme rovněž vlastníky objektu občanské vybavenosti, který je zkolaudován jako motorest. Dále bylo vydání pravomocné územní rozhodnutí na stavbu rekreačního rybníka. V současnosti se připravují dílčí úpravy projektu rekonstrukce mlýna, a to v režimu změny stavby před jejím dokončením, příprava projektové dokumentace pro vodoprávní povolení stavby rybníka, a další projekty v rámci areálu, jejichž cílem je vybudování rekreačního areálu. Ve vlastnictví společnosti jsou rovněž sportoviště v rámci areálu a již dokončená stavba rybníka.

Umístění: Obec Hodonín u Kunštátu, katastrální území Hodonín u Kunštátu, LV č. 199

Přehled nemovitostí:

pozemek parc. č. st. 11/2 o výměře 1011 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 17  
pozemek parc. č. st. 132 o výměře 404 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 66  
pozemek parc. č. 29 o výměře 698 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 30/1 o výměře 1994 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 30/3 o výměře 3817 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 32/1 o výměře 173 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 32/2 o výměře 57 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 32/3 o výměře 59 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 33 o výměře 1536 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 34 o výměře 788 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 35/1 o výměře 529 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 35/2 o výměře 613 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 35/4 o výměře 372 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 35/7 o výměře 46 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 36/1 o výměře 3284 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 36/4 o výměře 6974 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 36/5 o výměře 1712 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 460/2 o výměře 1206 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 460/3 o výměře 153 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 461/8 o výměře 243 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 461/12 o výměře 295 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 466/2 o výměře 68 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 467/1 o výměře 3993 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 467/2 o výměře 4903 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 483/1 o výměře 129 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 498/3 o výměře 320 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 498/5 o výměře 273 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 503 o výměře 183 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 512/2 o výměře 59 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 512/3 o výměře 20 m<sup>2</sup>,  
pozemek parc. č. 541 o výměře 5 m<sup>2</sup>.

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

Většina aktuální stavební činnosti Skupiny je financována prostřednictvím emisí dluhopisů, s výjimkou rekonstrukce a přístavby budovy na multifunkční komerční objekt v Brně, katastrální území Černá pole, LV č. 1712, kdy na částku ve výši 33.500.000,-Kč uzavřela společnost e-Finance EU, a.s. úvěrovou smlouvu s věřitelem Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo (od 1.ledna 2019 transformováno na TRINITY BANK a.s.). Tato byla splacena k 11.8.2020. Následně byla dne 5.8.2020 uzavřena nová úvěrová smlouva ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s.

### c) Skupina Emitenta

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

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

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

Emitent doposud emitoval v rámci dalších dluhopisových programů tyto Emise dluhopisů:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno*	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 1	CZ0003527384	5.000.000,- Kč	750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2020	1.10.2025
e-Finance CZ 2	CZ0003527715	7.000.000,- Kč	5.100.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2020	1.11.2022
e-Finance CZ 3	CZ0003528564	5.000.000,- Kč	4.950.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2020	1.11.2022
e-Finance CZ 4	CZ0003528556	7.000.000,- Kč	6.650.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.2.2021	1.2.2023
e-Finance CZ 5	CZ0003529398	7.000.000,- Kč	6.200.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.3.2021	1.3.2023
e-Finance CZ 6	CZ0003530230	7.000.000,- Kč	6.750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.4.2021	1.4.2023
e-Finance CZ 7	CZ0003530859	7.000.000,- Kč	6.450.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.5.2021	1.5.2023
e-Finance CZ 8	CZ0003531444	7.000.000,- Kč	6.800.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.6.2021	1.6.2023
e-Finance CZ 9	CZ0003532020	7.000.000,- Kč	6.450.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.7.2021	1.7.2023
e-Finance CZ 10	CZ0003532616	7.000.000,- Kč	3.350.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.8.2021	1.8.2023
e-Finance CZ 11	CZ0003533655	7.000.000,- Kč	6 350 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.9.2021	1.9.2023
e-Finance CZ 12	CZ0003533697	7.000.000,- Kč	6 200 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2021	1.10.2023
e-Finance CZ 13	CZ0003534554	7.000.000,- Kč	5 600 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.11.2021	1.11.2023
e-Finance CZ 14	CZ0003534547	7.000.000,- Kč	3 200 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.12.2021	1.12.2023
e-Finance CZ 15	CZ0003535908	7.000.000,- Kč	1 950 000,- Kč	4,1 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024
e-Finance CZ 17	CZ0003537292	6.000.000,- Kč	6 000 000,- Kč	6 % p.a.	1.2.2022	1.2.2024

V rámci všech dluhopisových programů Emitenta byly k datu prospektu vydány dluhopisy v objemu 86 100 000,- Kč.

## 2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím. Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi. Emitent má uzavřenu rámcovou smlouvu o zápůjčce se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 98.800.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Do vyčerpání celkového úvěrového rámce zbývá 1.200.000,- Kč.

## Oddíl B. Přehled podnikání

Hlavní činnosti Emitenta je:

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

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

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

## 1. Hlavní trhy

Ve 3. čtvrtletí 2021 již českou ekonomiku neomezovala protipandemická opatření cílená na obchod a služby, na druhé straně se ale prohlubovaly problémy s dodávkami komponent v důležitých exportních odvětvích. Hrubý domácí produkt (HDP) se oproti 2. čtvrtletí reálně zvýšil o 1,5 %. Na tom měl hlavní podíl růst spotřeby, především u domácností. Výrazně se zvýšily i zásoby, což bylo hlavní hnací silou nárůstu výdajů na tvorbu hrubého kapitálu. Prohlubující se problémy s dodávkami komponent pro automobilový průmysl negativně ovlivnily export, takže zahraniční poptávka naopak silnějším ekonomickému růstu výrazně bránila. Meziročně byl HDP vyšší o 3,1 %. Nejvíce přírůstek podpořily výdaje na tvorbu hrubého kapitálu posílené zvýšenou tvorbou zásob. Oproti loňskému 3. kvartálu posílila spotřeba domácností i vlády. Zatím ale hrubý domácí produkt reálně nedosáhl na předkrizovou úroveň.

Hrubý domácí produkt v Evropské unii byl ve 3. čtvrtletí mezičtvrtletně vyšší o 2,1 %. S výjimkou stagnujícího hospodářství Litvy vzrostl podle dostupných dat HDP ve všech zemích EU.

Výdaje na tvorbu hrubého kapitálu výrazně přispívaly k meziročnímu (+5,6 p. b.) i mezičtvrtletnímu růstu HDP. Silný mezičtvrtletní (3,4 %) i meziroční (25,2 %) přírůstek tvorby hrubého kapitálu ale ovlivnila zejména tvorba zásob. Narůstaly zásoby zboží, materiálu a nedokončené výroby, což lze spojit i se situací výrobců čekajících na dodávky komponent potřebných k finalizaci výrobků určených na další prodej a export. Výdaje na tvorbu hrubého fixního kapitálu (investiční aktivita) mezičtvrtletně klesly o 3,1 %, nejvíce od 1. čtvrtletí 2020. Nižší byly přitom výdaje na všechny druhy investic. Propadly se zejména investice do produktů duševního vlastnictví (-4,9 %) a výrazný byl i pokles investic do obydlí (-3,7 %) a ostatních



budov a staveb (-3,2 %). Meziročně investiční aktivita mírně rostla (0,7 %). Vyšší byly přitom investice do obydlí (6,7 %), dopravních prostředků a zařízení (5,5 %) a produktů duševního vlastnictví (5,7 %). Naopak meziroční propad ve 3. čtvrtletí vykázaly investice do ostatních budov a staveb (-4,6 %) a ICT a ostatních strojů a zařízení (-2,9 %).<sup>1</sup>

Navzdory některým růstovým předpokladům souvisejícím zejména s plánovanými veřejnými investicemi na dopravní infrastrukturu se stavebnictví v dosavadní části letošního roku zotavovalo pomalu. Mezikvartální tempo stavební produkce sice v 1. čtvrtletí dosáhlo 2,6 %, v dalších obdobích ale sláblo a během 3. čtvrtletí již výkon celého odvětví o 1,3 % poklesl. Stálo za tím primárně inženýrské stavitelství, na něž postupně dolehlo pomalejší čerpání veřejných investic. Za celé 1. až 3. čtvrtletí výkon celého stavebnictví meziročně stagnoval, neboť růst produkce v oblasti inženýrských staveb (2,4 %) byl oslabován poklesem ve váhově dominantním pozemním stavitelství (0,7 %). Ve 3. čtvrtletí výkon obou segmentů stavebnictví meziročně mírně vzrostl. Za úrovní produkce z 3. čtvrtletí 2019 ale pozemní (o 8,5 %) i inženýrské stavitelství (o 5,1 %) zaostalo. Byť stavebnictví nebylo letos protipandemickými restrikcemi bezprostředně zasaženo, dopady loňských opatření ho stále ovlivňovaly (např. v oblasti administrativní náročnosti přípravy staveb či mobility zahraničních pracovníků).

Pozemnímu stavitelství pomáhal rozvoj bytové výstavby. Od ledna do října roku 2021 byla zahájena výstavba 36,0 tis. bytů, což bylo jen nepatrně méně než ve stejném období rekordních let 2007 a 2008. Dařilo se zejména výstavbě bytových domů, především zásluhou Prahy a Středočeského kraje. Mírnějším tempem se meziročně zvyšoval i počet dokončených bytů v ČR. Od ledna do října 2021 jich bylo již 27,7 tis. a ani jejich počet za konjunkturálním rokem 2008 příliš nezaostal. Navíc v kategorii bytů v rodinných domech byl v roce 2021 vyrovnán rekordní loňský objem výstavby (15,4 tis.).<sup>2</sup>

## Realitní trh

Ve 3. čtvrtletí 2021 se dál prohluboval problém převisu poptávky po nemovitostech nad jejich nabídkou. Meziroční růst nabídkových cen bytů v Česku tak dál zrychloval a dosáhl 9,3 %. Jde o nejvyšší přírůstek od 3. čtvrtletí 2018. Oproti 2. čtvrtletí nabídkové ceny vzrostly o 3,8 %, nejvíce od 3. čtvrtletí 2017. Mírněji, než ve zbytku ČR rostly nabídkové ceny bytů v Praze (meziročně o 6,2 %, mezičtvrtletně o 2,9 %), i zde ale v průběhu 3. čtvrtletí došlo k prudkému zrychlení tempa. Meziroční růst realizovaných cen starších bytů v Česku ve 3. čtvrtletí zrychlil na rekordní úroveň 21,0 %. Ve srovnání se 2. čtvrtletím byly realizované ceny vyšší o 6,0 %. Z toho realizované ceny starších bytů v Praze byly meziročně vyšší o 15,5 %. Realizované ceny nových bytů v Praze byly meziročně vyšší o 21,1 %, mezičtvrtletně o 9,9 %.<sup>3</sup>

## Hypoteční trh

Sílící inflační tlaky i postupné zotavování české ekonomiky přiměly ČNB k opakovanému navýšení základních měnověpolitických sazeb, která se odehrávala v průběhu celého roku 2021. Nastavení základních měnověpolitických sazeb se v průběhu 3. čtvrtletí 2021 změnilo jednou. Pokračující posilování inflace motivovalo k navýšení základní dvoutýdenní repo sazby na

---

<sup>1</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

<sup>2</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

<sup>3</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

0,75 %.<sup>4</sup> K dalšímu pohybu základních měnověpolitických sazeb docházelo v posledním čtvrtletí roku 2021. Bankovní rada ČNB na svém jednání, které se konalo dne 4.11.2021, rozhodla zvýšit dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 125 bazických bodů na 2,75 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby na 1,75 % a lombardní sazby na 3,75 %.<sup>5</sup> K dalšímu navýšení úrokových sazeb došlo na jednání bankovní rady ČNB dne 22.12.2021, kde bylo rozhodnuto o zvýšení dvoutýdenní repo sazby (2T repo sazbu) o 1 procentní bod na 3,75 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 2,75 % a lombardní sazby na 4,75 %.<sup>6</sup>

Bankovní rada ČNB rovněž dne 25.11.2021 rozhodla o nastavení limitů úvěrových ukazatelů při poskytování hypotečních úvěrů. Od 1. dubna 2022 budou poskytovatelé hypotečních úvěrů opět povinni dodržovat limity příjmového ukazatele DTI a ukazatele dluhové služby DSTI. Limit ukazatele DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu) bude činit 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let). Limit ukazatele DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) bude 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let). ČNB rovněž snížila horní limit ukazatele LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) na 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let).<sup>7</sup>

Ve 3. čtvrtletí se zvyšovaly i úrokové sazby úvěrů pro domácnosti. V případě úvěrů na spotřebu dosáhla průměrná úroková sazba 7,59 % a mezičtvrtletně vzrostla o 0,28 p. b. Navýšily se také sazby úvěrů na bydlení, a to u všech fixací. Celkový průměr dosáhl 2,45 % a mezičtvrtletně byl vyšší o 0,26 p. b. Nejrazantnější byl nárůst u kategorie floating a fixace do jednoho roku – průměrná sazba byla vyšší o 0,53 p. b. a dosáhla 2,9 %. Meziroční dynamika objemu poskytnutých úvěrů na spotřebu domácností po loňském propadu postupně posiluje – ve 3. čtvrtletí nárůst dosáhl 4,1 %. Poměrně mírný nárůst patrně souvisí s přebytkem peněžních prostředků, které domácnosti naakumulovaly během období, kdy byly omezené jejich nákupní možnosti. V průběhu 3. čtvrtletí se u domácností také mírně zvýšily obavy ohledně ekonomické situace. Meziroční růst objemu poskytnutých úvěrů na bydlení naopak zrychlil na 10,5 %. Tempo tak zrychluje sedm čtvrtletí v řadě. Podle údajů o nových hypotečních úvěrech ale po červnovém vrcholu (61,9 mld. korun, z toho 39,4 mld. byly čisté nové úvěry) došlo v průběhu 3. čtvrtletí k ochlazení a objem nových úvěrů již nerostl tak silně (ke konci září činil 46,0 mld., z toho 29,6 mld. tvořily čisté nové úvěry). Netypicky silný byl zejména pokles u čistých nových úvěrů. Celkové zadlužení domácností ke konci 3. čtvrtletí činilo 2 056,7 mld. korun a meziročně bylo vyšší o 162,7 mld. (8,6 %). Zadlužení na spotřebu bylo vyšší o 2,5 % a na bydlení o 10,5 %.<sup>8</sup>

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

<sup>4</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

<sup>5</sup> ČNB zvyšuje úrokové sazby, listopad 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00014/>.

<sup>6</sup> ČNB zvyšuje úrokové sazby, prosinec 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00016/>.

<sup>7</sup> ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %, listopad 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>.

<sup>8</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

## Oddíl C. Organizační struktura

### 1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

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

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

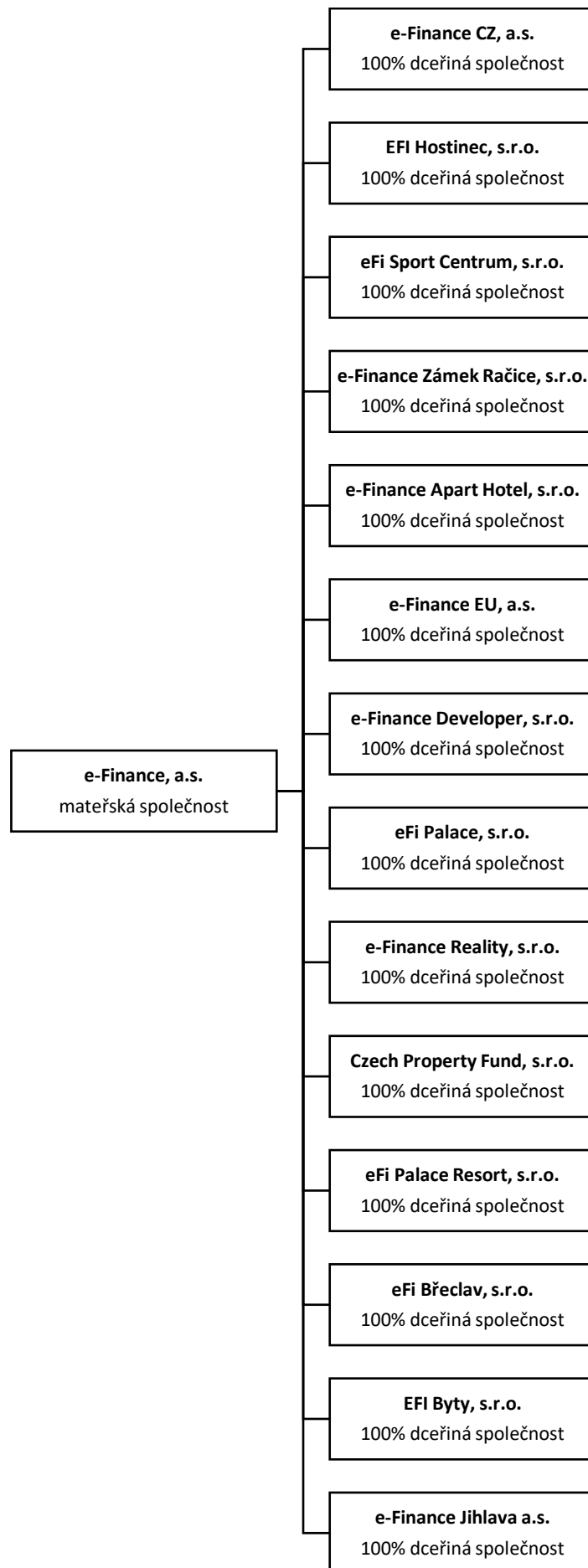
Ovládající osobu Emitenta ovládá pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno.

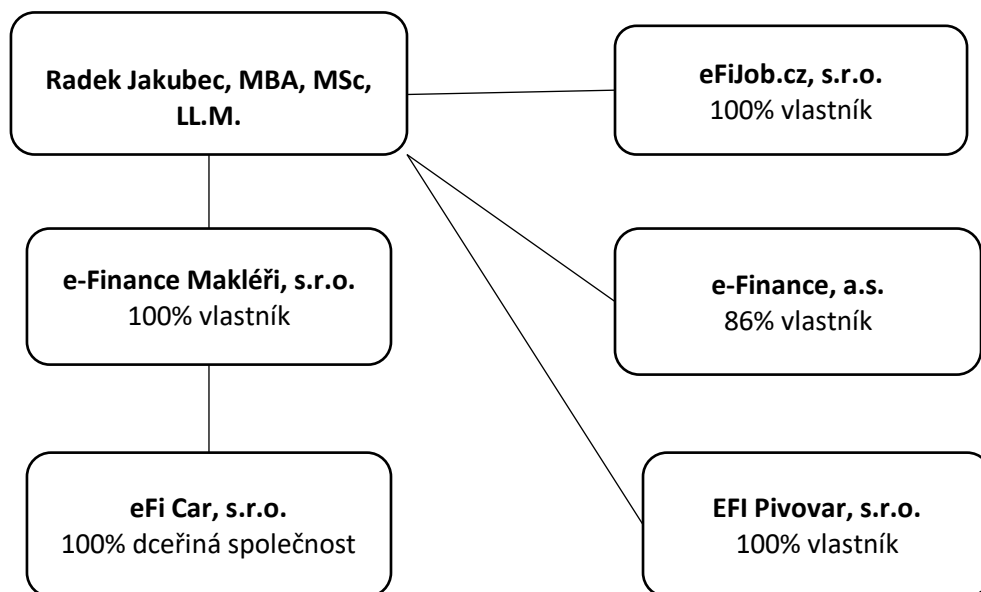
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent nebo ovládající osobě, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je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

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

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

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





### **e-Finance, a.s.**

Společnost e-Finance, a.s. je ovládající osobou celé skupiny. Hlavní činností společnosti je zajištění zápůjček či jiného financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které ovládá. Společnost zajišťuje administrativní, právní, provozní a další podporu všem společnostem ve skupině. Aktuálně společnost připravuje rovněž výstavbu parkoviště v obci Brno, katastrální území Chrlice, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 1119 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Základní údaje o společnosti e-Finance a.s.

IČO: 26271504

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

Den zápisu do OR: 19.12.2001

### **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. Dále společnost e-Finance Reality, s.r.o. dokončila výstavbu devíti rodinných domů v obci Vranov, katastrálním území Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 22 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Tato výstavba již byla realizována a bylo vydáno kolaudačního rozhodnutí k užívání rodinných domů, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 46.366.000,-Kč. V současnosti je již dokončen prodej všech rodinných domů. Společnost realizovala na konci roku 2021 prodej rozestavěného developerského projektu BD Holzova společnosti EFI Byty, s.r.o., a to za kupní cenu 31.700.000,- Kč, přičemž zisk z tohoto prodeje činil 4 283 000,- Kč. Společnost vykázala za rok 2021 účetní zisk ve výši 3 276 714,- Kč. Z těchto zdrojů společnost může snížit dlouhodobou ztrátu. Společnost plánuje v dalších letech realizovat další developerské projekty, které by měly opět generovat finanční prostředky.

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

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	32.161	25.584
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	31.846	27.640
Finanční náklady	1.477	2
Aktiva	41.232	12.193
Dlouhodobý majetek	3.988	12.000
Dlouhodobé pohledávky	41	41
Zásoby	24.876	0
Krátkodobé pohledávky	11.325	21
Peněžní prostředky	989	118
Časové rozlišení	12	13
Vlastní kapitál	-22.469	-24.527
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	63.690	36.652
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-21.408	-22.570
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.163	-2.058

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

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

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá rovněž developerskou činností, zejména výstavbou souboru čtyř rodinných domů v obci Krasová. Uvedené domy byly dokončeny a všechny prodány. Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno, Bratislavská 234/52, a restauraci a kavárnu "TEFITI" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, zapsané na LV č. 654, kde proběhla kolaudace inženýrských sítí a komunikace. Na výstavbu těchto rodinných domů bylo vydáno pravomocné společné územní rozhodnutí a stavební povolení. Na tento záměr byly vynaloženy náklady ve výši 10.695.000,-Kč. Převážná část pozemků byla prodána novým vlastníkům, a to za účelem výstavby povolených rodinných domů. Ve vlastnictví společnosti zůstává jeden pozemek, na kterém je povolena výstavba RD a rozsáhlá rozvojová plocha, kde

společnost plánuje realizovat další developerské projekty. Společnost se dále zabývá projekční činností pro celou skupinu Emitenta, která generuje a je předpokladem, že i v budoucích letech bude generovat zisk. Jak bylo uvedeno výše, společnost provozuje dvě restaurační zařízení. Je předpoklad, že po odeznění opatření spojených s onemocněním COVID-19 budou tyto restaurace rovněž vykazovat zisk.

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

#### **Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Developer, s.r.o.**

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	31.333	24.728
Finanční výnosy	0	2
Provozní náklady	28.714	31.079
Finanční náklady	2.233	2.959
Hospodářský výsledek po zdanění	385	-9309
Aktiva	42.874	41.149
Dlouhodobý majetek	1.318	462
Zásoby	25.699	23.154
Krátkodobé pohledávky	2.076	13.992
Peněžní prostředky	1.538	3.032
Časové rozlišení	12.243	188
Vlastní kapitál	-12.560	-21.869
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	55.321	62.816
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-13.145	-12.760
Hospodářský výsledek běžného období	385	-9309

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

#### **Czech Property Fund, s.r.o.**

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

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	103.214	113.036
Finanční výnosy	502	492
Provozní náklady	91057	108.309
Finanční náklady	8.033	5.057
Aktiva	169.092	125.231
Dlouhodobý majetek	5.601	3.843
Zásoby	4.145	6.137
Krátkodobé pohledávky	157.655	114.240
Peněžní prostředky	1.594	862
Časové rozlišení	98	147
Vlastní kapitál	32.596	32.725
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	135.869	92.127
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	358	393
Hospodářský výsledek po zdanění	12.035	129

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

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

**eFi Palace, s.r.o.**

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

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

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



Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	37.188	29.218
Finanční výnosy	4	16
Provozní náklady	28.951	22.172
Finanční náklady	8.015	7.787
Aktiva	212.489	214.344
Cizí zdroje	168.135	169.871
- z toho jiné dlouhodobé závazky	217	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	2.774	3.613
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	8.188	6.836
- z toho úvěr	156.956	159.422
Vlastní kapitál	43.956	43.231
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.471	-3.244
Hospodářský výsledek po zdanění	227	-725

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

### **e-Finance EU, a.s.**

Společnost e-Finance EU, a.s. se zabývá převážně správou vlastního majetku. V roce 2016 se stala vlastníkem budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá Pole. V současnosti byla dokončena a zkolaudována rekonstrukce a přístavba budovy, jejíž budoucí využití bude objekt hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 332 157 000 Kč.

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

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	86
Finanční výnosy	810	650
Provozní náklady	294	1443
Finanční náklady	3	3
Hospodářský výsledek po zdanění	513	-710
Aktiva	200.903	332.731
Vlastní kapitál	21.198	133.044
Cizí zdroje	179.705	199.512
Základní kapitál	22.000	22.000

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

### **eFi Palace Resort, s.r.o.**

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost vlastní a spravuje soubor nemovitostí v obci Brno, katastrální území Zábrdovice, zapsaných na LV č. 656 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu desetipodlažní multifunkční budovy zahrnující parkoviště, restauraci, kancelářské prostory, konferenční prostory a ubytovací jednotky hotelového typu. Tato připravovaná výstavba je ve fázi dokončeného odstranění předešlé stavby, vydaného pravomocného rozhodnutí o umístění stavby a pravomocného stavební povolení a zahájení samotné výstavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 14.327.000,-Kč z čehož společnost eFi Palace Resort, s.r.o. vynaložila částku ve výši 8.377.000,-Kč a společnost eFi Palace, s.r.o. částku 5.950.000,-Kč. Základní údaje o společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	16	6
Finanční náklady	750	750
Hospodářský výsledek po zdanění	-568	-560
Aktiva	8.436	8.416
Vlastní kapitál	-1.787	-2.347
Cizí zdroje	10.223	10.763

### **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. Aktuálně vlastní a spravuje rekreační areál na Jesenícku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Lipová-Lázně, katastrální území Horní Lipová, zapsaného na LV č. 621 vedeném katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník.

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	2.124	2.585
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.699	2.664
Finanční náklady	2.324	1.823
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.900	-1.902
Aktiva	33.178	31.865
Vlastní kapitál	-1.158	6.939
Cizí zdroje	34.194	24.743

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

**e-Finance Zámek Račice, s.r.o.**

Společnost eFi Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla ke dni 22.4.2020 přejmenována na e-Finance Zámek Račice, s.r.o. 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. Na tento areál byly vynaloženy náklady ve výši 36.386.000,-Kč. V rámci tohoto areálu jsou plánovány dva investiční záměry, a sice rekonstrukce zámku a jeho areálu a rekonstrukce objektu hájenky. Pro rekonstrukci zámku a jeho areálu již společnost podepsala veřejnoprávní smlouvu ve smyslu stavebního zákona, která ji opravňuje k provedení rekonstrukce, objektu, který bude sloužit jako ubytovací zařízení hotelového typu se školícím centrem, restaurací, wellness provozem a parkovištěm. Objekt hájenky již v současnosti rovněž disponuje uzavřenou veřejnoprávní smlouvu s tím, že jeho budoucím využitím bude rovněž ubytování hotelového typu. Realizace těchto stavebních záměrů již byla zahájena.

V rámci mezitímní účetní závěrky byla ověřována zejména poskytnutá dlouhodobá peněžitá zápůjčka poskytnutá dceřině společnosti e-Finance Zámek Račice s. r. o. (IČ: 05711576) v celkové výši včetně sjednaných a neuhrazených úroků 51 567 tis. Kč. Tato zápůjčka je vykázána na řádku XX rozvahy a k pohledávce není vytvořena opravná položka, přičemž dlužná dceřiná společnost e-Finance Zámek Račice s. r. o. vykazovala v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2020 záporný vlastní kapitál. Vedení společnosti je přesvědčeno o dobré bonitě této pohledávky vzhledem ke skutečnosti, že dlužná dceřiná společnost vlastní nemovitosti, jejichž obvyklá cena/tržní hodnota je významně vyšší než jejich hodnota vykazovaná v účetní závěrce a společnost proto reálně není předlužena. Tuto skutečnost vedení doložilo znaleckým posudkem ev. č. 5 900-025/2021 zpracovaném společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., ve kterém je hodnota nemovitostí vlastněných dlužnou společností ohodnocena na 126 300 tis. Kč, přičemž v účetní závěrce k 31. 12. 2020 je vykázána hodnota pozemků, staveb a nedokončených investic celkem za 57 027 tis. Kč.

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

**Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.**

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	1.193	1.613
Finanční výnosy	0	65
Provozní náklady	2.679	3.208
Finanční náklady	247	298
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.732	-1.828
Aktiva	48.824	57.093
Vlastní kapitál	-7.681	-9.509
Cizí zdroje	56.118	66.363

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

**eFi Břeclav, s.r.o.**

Společnost eFi Břeclav, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně vlastní a spravuje pozemek parc.č. 2181/2 o výměře 1393 m<sup>2</sup>, v obci Břeclav, katastrální území Charvátská Nová Ves, zapsáno na LV č. 3661, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Břeclav. Na předmětném pozemku je v současnosti vyprojektován stavební záměr výstavby dvou bytových domů.

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

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	7
Finanční náklady	89	89
Hospodářský výsledek po zdanění	-89	-96
Aktiva	821	821
Vlastní kapitál	-271	-367
Cizí zdroje	1.093	1.188

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

**eFi Sport Centrum, s.r.o.**

Společnost eFi Sport Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost v roce 2020 nabylo do svého vlastnictví budovu v Hodoníně u Kunštátu na pozemku parc. č. st. 11/2 s vydaným pravomocným stavebním povolením na vybudování patnácti bytů a společenské místnosti. Součástí akvizice byl rovněž areál o rozloze cca 35 000 m<sup>2</sup> s rybníkem, hřištěm na tenis, volejbal, nohejbal a velké fotbalové hřiště. Bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu druhého rybníka s kombinovanou funkcí chovného a rekreačního rybníka. Společnost dále nabylo do svého vlastnictví objekt motorestu a přilehlé

pozemky, které přímo navazují na doposud vlastněné pozemky, a vytváří tak velký areál, který bude sloužit k rekreačním účelům.

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

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

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	35
Finanční náklady	2	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-36
Aktiva	46	4.659
Vlastní kapitál	-308	-344
Cizí zdroje	354	5.003

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

#### **EFI Hostinec, s.r.o.**

Společnost e-Finance Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a provozuje internetový obchod eFi Shop.

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

IČO: 09165401

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

#### **Vybrané finanční údaje o společnosti EFI Hostinec, s.r.o.**

Popis	k 31.12.2019	k 31.12.2020
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	15
Finanční náklady	0	2
Hospodářský výsledek po zdanění	0	-17
Aktiva	0	12
Vlastní kapitál	0	-7
Cizí zdroje	0	19

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

## **EFI Byty, s.r.o.**

Společnost EFI Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost provádí výstavbu bytového domu o deseti bytových jednotkách v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Na tuto výstavbu bylo vydaného pravomocného územního rozhodnutí a stavební povolení, přičemž k 31.12.2021 byly na výstavbu vynaloženy náklady ve výši 10 586 145,- Kč.

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

## **e-Finance Jihlava a.s.**

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost provozu multifunkční komerční objekt v obci Jihlava, zapsané na LV č. 5245 vedeném katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava. 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 85 % pronajata. Ve 2.NP byla vybudována obchodní galerie s čtrnácti obchodními jednotkami s obchodní plochou 601 m<sup>2</sup>. Výsledkem rekonstrukce je stav, kdy se v 1.NP a 2.NP nachází obchodní plochy, v 3.NP a 4.NP kancelářské prostory a bytové jednotky a v 1.PP jsou prostory pro fitness, wellness a skladování.

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

## **Oddíl D. Informace o trendech**

Emitenta na realitním trhu ovlivňuje především následující trendy:

### **a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.**

Průměrný meziroční růst cen nemovitostí přesahoval za posledních pět let 10 %, což výrazně překonalo průměrný růst příjmů domácností za stejné období, který činil kolem 7 %. To se odrazilo v růstu průměrné výše nově poskytovaných hypotečních úvěrů, jejíž hodnota za posledních pět let vzrostla o 60 %. Rychlý růst cen se promítl i do odhadované míry nadhodnocení bytů pro mediánovou domácnost, která ve druhém čtvrtletí 2021 dosáhla téměř 25 %. U investičních bytů pak může míra nadhodnocení za předpokladu zachování dlouhodobě požadovaných výnosů investory přesahovat 30 %.

Svižná dynamika realizovaných cen rezidenčních nemovitostí v průběhu první poloviny roku 2021 dále zesílila. Meziroční růst dosáhl ve druhém čtvrtletí 14,6 %, přičemž dostupná data z trhu naznačují, že ani během dalších měsíců nedošlo k jeho zvolnění. Od posledního cenového dna v roce 2013 vzrostla současná úroveň cen již o 85 %, za posledních pět let se pak ceny zvýšily o 65 %. Vývoj cen odrážel plošný růst napříč všemi druhy nemovitostí, byť v posledních čtvrtletích významně zrychlil růst cen pozemků, který předčil i jinak dlouhodobě dominantní růst cen bytů. V regionálním měřítku pokračoval trend z posledních let, kdy ceny nemovitostí rostou o něco rychleji mimo hlavní město. Rychlý růst cen ve středočeském a libereckém kraji může signalizovat vysokou úroveň cen v Praze a snahu části domácností nalézt dostupnější bydlení v místech se snadnou dopravou do metropole.

Rychlý růst cen nemovitostí přispěl podle všech sledovaných ukazatelů k omezení cenové dostupnosti bydlení pro většinu českých domácností. Průměrné ceny bytů jsou v současnosti bezpečně cenově dosažitelné jen pro zhruba 15 % domácností. Tomu odpovídá rostoucí míra

nadhodnocení bytů pro mediánovou domácnost, která ve druhém čtvrtletí 2021 dosáhla téměř 25 %. U investičních bytů pak může míra nadhodnocení za předpokladu zachování dlouhodobě požadovaných výnosů investory přesahovat 30 %. Pozorovaný vývoj odrážel optimistická očekávání ohledně budoucího zhodnocení nemovitostí v prostředí jejich nedostatečné nabídky, zvýšenou motivaci části domácností uchovat kupní sílu finančních rezerv při zrychlující inflaci a nízké výnosnosti alternativních aktiv i stále relativně příznivé podmínky pro dluhové financování. Částečný vliv na zrychlující dynamiku cen mohla mít rovněž rostoucí aktivita institucionálních investorů na domácím trhu nemovitostí. Vysoké nadhodnocení u investičních bytů a sílící aktivita institucionálních investorů pak zvyšuje riziko rozkolísanosti cen nemovitostí v obdobích zvýšené finanční zátěže v ekonomice. V krajním případě pak může být ohrožena odolnost bankovního sektoru v důsledku kombinace překotných úvěrových selhání a citelného poklesu hodnoty zástav. Přestože Základní scénář i podzimní projekce cen nemovitostí předpokládají další, byť postupně zvolňující, růst cen nemovitostí, riziko jejich poklesu v případě silně nepříznivého šoku se zvýšilo.<sup>9</sup> Společnosti ovládané stejnou osobou jako emitent zaznamenaly v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR mírné změny v poptávce po nemovitostech. Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech, vyjma krátkodobých pronájmů v Praze, popř. poptávce po luxusních rezidenčních nemovitostech. 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 náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí.

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

Aktivita na hypotečním a nemovitostním trhu v průběhu pandemie navzdory původním očekáváním neoslabila. Od druhé poloviny loňského roku měla naopak tendenci spíše zesilovat. Během druhého a třetího čtvrtletí 2021 vykazoval hypoteční trh citelné známky přehřívání, přičemž objem nových úvěrů poskytnutých od ledna do září výrazně převyšoval celoroční objemy poskytnuté v dřívějších letech. Na silné dynamice se podílela nejen rostoucí průměrná výše hypotečního úvěru, ale i zvyšující se počet nově uzavřených úvěrových smluv. Pokud jde o úvěrový ukazatel LTV, poskytovatelům bylo ze strany ČNB doporučeno dodržovat limit LTV ve výši 90 %, který mohl být překročen u úvěrů nepřesahujících 5 % referenčního objemu. Tuto objemovou výjimku všichni poskytovatelé dodržovali. Podíl úvěrů v pásmu LTV 80 až 90 % však zůstal poměrně vysoký. Pro ukazatele DSTI a DTI nejsou od druhého pololetí roku 2020 horní limity ze strany ČNB stanoveny. Nicméně hypoteční úvěry s ukazatelem DSTI vyšším než 40 % čistého měsíčního příjmu a ukazatelem DTI převyšujícím 8násobek čistých ročních příjmů ČNB nadále považuje s ohledem na závěry analýz a zátěžových testů za zpravidla značně rizikové. Uvedené regulační uvolnění se začalo postupně odrážet v méně přísných úvěrových standardech a tento trend ještě zesílil v roce 2021. Objem značně rizikových úvěrů poskytovaných od začátku roku 2021 nadále narůstal. Ve druhém čtvrtletí roku 2021 banky poskytly přes 48 % příslušného referenčního objemu úvěrů s DSTI větším než 40 %, 26 % úvěrů s DSTI větším než 45 % a 10 % úvěrů s DSTI nad 50 %. Obdobné tendence bylo možné pozorovat i v případě ukazatele DTI. Ve druhém čtvrtletí roku 2021 bylo s DTI větším než 8 poskytnuto skoro 40 % a s DTI větším než 9 necelých 22 % referenčního objemu úvěrů. Tyto trendy ještě zesílily v červenci a srpnu roku 2021. Mezi jednotlivými

9

[https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/rizika\\_pro\\_fs/rizika\\_pro\\_financni\\_stabilitu\\_a\\_jejich\\_indikatory\\_prosinec\\_2021\\_cz.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financni_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2021_cz.pdf)  
s. 7, 13-14

poskytovateli převládaly značné rozdíly.<sup>10</sup> V roce 2019 došlo po období klesajících úrokových sazeb k obratu trendu, avšak tento trend však nepokračoval, a to zejména v souvislosti pandemií koronaviru COVID-19. Bankovní rada ČNB musela reagovat na nepříznivé makroekonomické trendy a na svém jednání v květnu 2020 v návaznosti na makroekonomický vývoj v souvislosti s aktuálním poklesem výkonu hospodářství z důvodu nařízení Vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru COVID-19, rozhodla, že sníží repo sazbu na 0,25%.<sup>11</sup> Tento trend se změnil na konci prvního pololetí roku 2021, kdy se Bankovní rada ČNB se na svém jednání, která se konalo 23.6.2021, rozhodla zvýšit úrokové sazby a repo sazba byla zvýšena na 0,50 %<sup>12</sup> a následně na jednání, které se konalo 4.11.2021 rozhodla o zvýšení repo sazby na 2,75%.<sup>13</sup> K dalšímu navýšení úrokových sazeb došlo na jednání bankovní rady ČNB dne 22.12.2021, kde bylo rozhodnuto o zvýšení dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 1 procentní bod na 3,75 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 2,75 % a lombardní sazby na 4,75 %.<sup>14</sup> Toto opatření by mělo ovlivnit úrokové sazby komerčních bank, a rovněž dostupnost hypotečních úvěrů. Tento aktuální trend emitentovi nenahrává, jelikož by se měla snížit dostupnost hypoték, což by mohlo mít negativní vliv na poptávku po nemovitostech. Dalším opatřením, které bylo přijato ČNB, je zpřísnění limitů úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky. S účinností od 1. dubna 2022 banky nebudou moci poskytovat úvěry s LTV vyšším než 80 %, tedy nad 80 % hodnoty zastavené nemovitosti (90 % pro žadatele mladší 36 let). Banky budou současně povinny dodržovat horní hranici příjmového ukazatele DTI (celkové zadlužení žadatele o úvěr k jeho čistému ročnímu příjmu) na úrovni 8,5násobku ročního příjmu a ukazatele dluhové služby DSTI maximálně na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele (9,5násobku, resp. 50 % pro žadatele mladší 36 let). Hranice pro žadatele do 36 let se vztahují pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení. Všechny limity jsou nastaveny v souladu s novelou zákona o ČNB, která od srpna 2021 dává centrální bance pravomoc stanovovat závazné hranice těchto tří ukazatelů.<sup>15</sup>

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

V souhrnu prošel segment komerčních nemovitostí dosavadním vývojem pandemie bez závažnějších otřesů, přestože rozdíly v atraktivitě jednotlivých typů nemovitostí se prohloubily. V prvních dvou čtvrtletích roku 2021 dále vzrostla poptávka po průmyslových a logistických nemovitostech, což se promítlo do rekordně nízké míry jejich neobsazenosti, zvyšujícího se tlaku na růst nájmu v tomto segmentu a dalšího poklesu výnosů požadovaných investory. Naopak vlivem nárůstu práce z domova a pokračující nejistoty ohledně budoucího vývoje v této oblasti postupně roste neobsazenost kancelářských ploch a společně s tím narůstá rovněž opatrnost developerů ohledně jejich další výstavby. Výše požadovaných výnosů u tohoto typu nemovitostí se přesto prozatím nezměnila. Zhruba stabilní vývoj zaznamenaly v posledních

<sup>10</sup> [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/gallery/rizika\\_pro\\_fs/rizika\\_pro\\_financni\\_stabilitu\\_a\\_jejich\\_indikatory\\_prosinec\\_2021\\_cz.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/gallery/rizika_pro_fs/rizika_pro_financni_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2021_cz.pdf) s.7

<sup>11</sup> ČNB snižuje úrokové sazby a přijímá další opatření, květen 2019. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snižuje-urokove-sazby-a-prijima-dalsi-opatreni-00002>.

<sup>12</sup> ČNB zvyšuje úrokové sazby o 25 bazických bodů, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvyšuje-urokove-sazby-o-25-bazickyh-bodu/>.

<sup>13</sup> ČNB zvyšuje úrokové sazby, listopad 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvyšuje-urokove-sazby-00014>.

<sup>14</sup> ČNB zvyšuje úrokové sazby, prosinec 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvyšuje-urokove-sazby-00016/>.

<sup>15</sup> ČNB nově nastaví limity LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2%, listopad 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>



třech čtvrtletích díky obnovení tržeb obchodní centra a další maloobchodní nemovitosti, a to jak z pohledu míry neobsazenosti, tak velikosti požadovaných výnosů. Celková investiční aktivita na trhu komerčních nemovitostí prozatím silně zaostává za předpandemickými úrovněmi, přestože nálada investorů se postupně zlepšuje a rozsah finančních prostředků, které jsou investoři ochotni investovat, se zvyšuje. Nízká aktivita tak odráží především nedostatek vhodných investičních příležitostí vlivem omezené nabídky a zvýšené opatrnosti developerů při výstavbě nových nemovitostí. Převis poptávky po komerčních nemovitostech nad jejich nabídkou tak zřejmě přispěje k udržení požadovaných výnosů na poměrně nízkých úrovních i přes existující zvýšené nejistoty v některých segmentech trhu.<sup>16</sup> V souvislosti s dopady na nařízení vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru COVID-19, by mohlo dojít ke snížení poptávky po nájmu komerčních prostor v nemovitostech, a to zejména s ohledem na možný úbytek podnikatelských subjektů. Tento snížený zájem o pronájem by mohl způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor. V současnosti Emitent nečelí snížené poptávce po nájmu komerčních prostor. Zejména v rámci multifunkčního objektu v Jihlavě, který vlastní společnost e-Finance Jihlava, a.s., a který je svou kapacitou v rámci skupiny nejvýznamnější, nedošlo k poklesu obsazenosti komerčních prostor.

#### **d) trend vývoje ve stavebnictví**

Navzdory některým růstovým předpokladům souvisejícím zejména s plánovanými veřejnými investicemi na dopravní infrastrukturu se stavebnictví v roce 2021 zotavovalo pomalu. Mezikvartální tempo stavební produkce sice v 1. čtvrtletí dosáhlo 2,6 %, v dalších obdobích ale sláblo a během 3. čtvrtletí již výkon celého odvětví o 1,3 % poklesl. Stálo za tím primárně inženýrské stavitelství, na něž postupně dolehlo pomalejší čerpání veřejných investic. Za celé 1. až 3. čtvrtletí výkon celého stavebnictví meziročně stagnoval, neboť růst produkce v oblasti inženýrských staveb (2,4 %) byl oslabován poklesem ve váhově dominantním pozemním stavitelství (0,7 %). Ve 3. čtvrtletí výkon obou segmentů stavebnictví meziročně mírně vzrostl. Za úrovní produkce z 3. čtvrtletí 2019 ale pozemní (o 8,5 %) i inženýrské stavitelství (o 5,1 %) zaostalo. Byť stavebnictví nebylo letos protipandemickými restrikcemi bezprostředně zasaženo, dopady loňských opatření ho stále ovlivňovaly (např. v oblasti administrativní náročnosti přípravy staveb či mobility zahraničních pracovníků).

Pozemnímu stavitelství pomáhal rozvoj bytové výstavby. Od ledna do října roku 2021 byla zahájena výstavba 36,0 tis. bytů, což bylo jen nepatrně méně než ve stejném období rekordních let 2007 a 2008. Dařilo se zejména výstavbě bytových domů, především zásluhou Prahy a Středočeského kraje. Mírnějším tempem se meziročně zvyšoval i počet dokončených bytů v ČR. Od ledna do října jich bylo již 27,7 tis. a ani jejich počet za konjunkturálním rokem 2008 příliš nezaostal. Navíc v kategorii bytů v rodinných domech byl v roce 2021 vyrovnán rekordní loňský objem výstavby (15,4 tis.).

Krátkodobé vyhlídky stavebnictví zůstávají mírně pozitivní. Opírají se o pokračující růst nominální hodnoty nově uzavřených stavebních zakázek (v podnicích s více než 50 zaměstnanci), který ve 3. čtvrtletí činil meziročně 10,2 % (růst vykázaly současně oba hlavní segmenty stavebnictví). Vzhledem ke svižnému růstu poptávky v předchozích měsících i možnému prodloužení průměrné doby výstavby vlivem různých kapacitních bariér se celková zásoba zakázek navýšila o pětinu. Podobným dílem k tomu přispěly veřejné i soukromé zakázky. Orientační hodnota vydaných stavebních povolení byla od ledna do října 2021 meziročně vyšší o 31 %, ve dvouletém srovnání o 20 %. Hodnota rostla i po odečtení velkých staveb (nad 1. mld. korun), což může být dobrým signálem i pro menší stavební firmy. Do hodnoty zakázek i povolení se ale stále více promítal sílící růst cen stavebních prací. Jejich další růst v nejbližších měsících očekávalo více než 40 % podniků, obdobně jako za konjunktury v roce

<sup>16</sup>

[https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/rizika\\_pro\\_fs/rizika\\_pro\\_financni\\_stabilitu\\_a\\_jejich\\_indikatory\\_prosinec\\_2021\\_cz.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financni_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2021_cz.pdf)  
s.15

2008. Důvěra podnikatelů ve stavebnictví v roce 2021 mírně kolísala a stále setrvávala mírně pod úrovní z období těsně před počátkem pandemie. Problém s nedostatkem pracovníků se v roce 2021 od léta znovu zvyšoval. V listopadu omezoval již skoro každý druhý podnik. Nejvíce se projevoval ve výstavbě budov a v menších firmách provádějících specializované stavební činnosti. Podniky v těchto oblastech také častěji sužoval nedostatek materiálu a zařízení.<sup>17</sup>

Emitent očekával, že v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 dojde ke krátkodobému útlumu ve stavebnictví, nicméně nejednalo o zásadní pokles, jelikož i v době platných omezení na základě opatření Vlády ČR probíhala výstavba, což se vztahuje rovněž k osobám, kterou jsou ovládány stejnou osobou jako Emitent, které výstavbu v době těchto opatření nijak neomezily. Emitent rovněž očekává pokračující stimulaci tohoto segmentu ze strany státu, který hodlá uvolnit investiční prostředky na veřejné investice, aby nedošlo k útlumu výkonu hospodářství jako celku.

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

Hrubá přidaná hodnota (HPH) ve 3. čtvrtletí 2021 mezičtvrtletně vzrostla o 1,4 %. Úplné zrušení omezení v obchodě a službách, která ještě zasahovala do 2. kvartálu 2021, vedlo k tomu, že nejsilnější přírůstek HPH měly ostatní činnosti (18,4 %) a uskupení obchod, doprava, ubytování a pohostinství (7,0 %).<sup>18</sup> S ohledem na makroekonomický vývoj v souvislosti s aktuálním poklesem výkonu hospodářství z důvodu nařízení Vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19, Emitent očekává mírně lepší vývoj jako v roce 2020, a to zejména s ohledem na mírnější restriktivní opatření, která byla přijata. Pokud však dojde k postupnému uvolňování nařízení Vlády ČR, popř. jiných orgánů státní správy v následujícím období, tak Emitent předpokládá, že by se tento sektor měl opět vrátit výraznějšímu růstu tržeb. Výpadky v tržbách v tomto segmentu se Emitentovi podařilo překonat, a to zejména čerpáním prostředků z podpůrných programů, jako Antivirus, COVID Ubytování, COVID Gastro, COVID Nájemné a COVID Nepokryté náklady.

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta. Emitent prohlašuje, že nenastaly jakékoliv významné změny finanční výkonnosti skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data prospektu. Vliv ekonomický následků pandemie COVID-19 na vyhlídky Emitenta je popsán níže.

Hlavními činnostmi skupiny Emitenta jsou správa vlastního nemovitého majetku a vlastnictví obchodních korporací majících v obchodním majetku komerční nemovitosti, jejichž jednotlivé části jsou krátkodobě či dlouhodobě pronajímány. Další hlavní činností je vlastnictví obchodních korporací provádějící projekční a stavební činnosti v pozemním stavitelství a poskytování ubytovacích a kongresových služeb a pohostinství.

Výnosy z nemovitostí, jejichž vlastníky jsou společnosti skupiny e-Finance, a.s., ve kterých jsou pronajímány zejména kanceláře, prostory supermarketu (který zůstává v době epidemie otevřen) a byty, nejsou epidemií přímo dotčeny, jelikož se nejedná ve smyslu nouzového stavu vyhlášeného vládou České republiky o uzavřené provozy. Lze očekávat, že se v průběhu pandemie, dostane některý z nájemců do problémů s úhradou nájemného. Nepředpokládáme však, že by tato skutečnost ohrozila hospodaření Emitenta.

Ze všech společností ve skupině koncernu e-Finance, a.s. je pandemií SARS CoV-2 nejvíce zasažena společnost eFi Palace, s.r.o., která provozuje areál na adrese Bratislavská 52, Brno,

<sup>17</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

<sup>18</sup> Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2021, prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2021>.

jehož součástí je eFi Palace Hotel a restaurace Stará Tkalcovna. V důsledku vládních opatření a v důsledku uzavření provozu hotelu poklesly v roce 2020 tržby za hotelové služby o téměř 11 671 tis. Kč. Na základě vypsání podpůrných programů byly společnosti vyplaceny dotace ve výši 3 182 tis. Kč. Jelikož nepředpokládáme, že by se poskytování hotelových služeb dostalo do normálu dříve než za jeden rok, bylo rozhodnuto, že všechny hotelové apartmány budou pronajaty na dobu jednoho roku dlouhodobě, čemuž nahrává skutečnost, že každý apartmán je vybaven plně zařízeným kuchyňským koutem, koupelnou s pračkou a tudíž je vhodný pro dlouhodobé ubytování. I přes rozhodnutí o dlouhodobějších pronájmech apartmánů, došlo i v roce 2021 k poklesu tržeb za hotelové služby. Oproti roku 2020 poklesly ještě o 4. 154 tis., oproti roku 2019 to bylo o 15. 824 tis. Další zasaženou společností je e-Finance EU, a.s., která provozuje ubytovací zařízení EFI SPA Hotel, na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno, a které bylo uvedeno do provozu na konci roku 2020. Toto hotelové zařízení vykazovalo v roce 2021 vysokou měsíční obsazenost, a to výrazně nad průměrem pro ubytovací zařízení v rámci Jihomoravského kraje.

Ostatní společnosti ve skupině e-Finance, a.s. provozující ubytování hotelového typu nebyly epidemií ekonomicky významně zasaženy. Jedná se totiž o sezónní provozy zaměřené zejména na letní sezónu. Z tohoto důvodu například areál zámku Račice patřící dceřině společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. navyšuje ubytovací kapacity o 19 pokojů s kapacitou 60 ubytovaných osob, přímo v hlavní budově zámku.

## **Oddíl E. Odhady zisku**

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

## Kapitola V. - Rizikové faktory

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

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

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

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

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

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

## Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

### 1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neneviduje Emitent žádné zápůjčky společnostem ve Skupině s výjimkou Rámcové smlouvy o zápůjčce uzavřené se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 98.800.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. 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 rizika vztahující se k investicím do nemovitostí, zejména riziko nezískání veřejnoprávních povolení, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí, riziko související s umístěním nemovitosti a riziko pohybu cen nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2020:

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2020	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2020
e-Finance, a.s.	42 097 tis. Kč	14 813 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	-24 527 tis. Kč	-2 058 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32 725 tis. Kč	129 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-21 868 tis. Kč	-9 309 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 231 tis. Kč	-725 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	133 044 tis. Kč	-710 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 347 tis. Kč	-560 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	6 939 tis. Kč	- 1 902 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 509 tis. Kč	-1 828 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-344 tis. Kč	-36 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-367 tis. Kč	-96 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 121 tis. Kč	121 tis. Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	-890 tis. Kč	-1 090 tis. Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	-7 tis. Kč	-17 tis. Kč

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2020:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31.12.2020	Krátkodobá aktiva k 31.12.2020
e-Finance, a.s.	112 175 tis. Kč	338 536 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	1 898 tis. Kč	180 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	25 770 tis. Kč	121 240 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	16 913 tis. Kč	40 178 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	10 928 tis. Kč	6 519 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	77 466 tis. Kč	8 665 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	48 tis. Kč	31 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	7 404 tis. Kč	604 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	15 324 tis. Kč	1 439 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	4 tis. Kč	27 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	0 Kč	1 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	1 830 tis. Kč	14 810 tis. Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	2 405 tis. Kč	1 033 tis. Kč
EFI Hotinec, s.r.o.	12 tis. Kč	9 tis. Kč

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

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

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména e Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými

opatřeními vlády ČR výpadkům příjmů.

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje propady v poptávce po nemovitostech, naopak došlo ke zvýšení poptávky po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel) čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními vlády ČR výpadkům příjmů. Změny v poptávce lze sledovat především u společnosti eFi Palace, s.r.o., která poskytovala roce 2020 a v průběhu roku 2021 46 % ze svých kapacit jako ubytování hotelového typu a 54% na dlouhodobější ubytování, které nebylo opatřeními nijak dotčeno. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2019 průměrnou obsazenost 78 %, nicméně v roce 2020 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 55%, avšak v měsících, kdy neplatila žádná omezení, vykazovala vysokou obsazenost (červenec 2020 – 93%, srpen 2020 – 96% a září 2020 – 81%). V roce 2021 došlo po uvolnění protiepidemických opatření k opětovnému navýšení obsazenosti (červen 2021 – 74%, červenec 2021 – 85%, srpen 2021 – 94%, září 2021 – 93%, říjen 2021 – 71%). Společnost eFi Palace, s.r.o. se v průběhu podzimu 2021 rozhodla z důvodu předcházení možných výpadků v obsazenosti z důvodu protiepidemických opatření využít veškeré ubytovací kapacity na dlouhodobější ubytování, které není dotčeno protiepidemickými opatřeními, což se pozitivně odrazilo ve výše uvedené obsazenosti v měsících, kdy opět sílila další vlna pandemie nemoci COVID-19.

Společnosti ve Skupině okamžitě reagovaly na přijaté opatření změnami ve způsobu poskytování služeb a změnami ve službách samotných, aby snížily dopad omezení na jejich hospodaření, a rovněž čerpaly prostředky z podpůrných programů, a to zejména Antivirus, COVID Ubytování, COVID Gastro, COVID Nájemné a COVID Nepokryté náklady. Společnosti poskytující služby v pohostinství v reakci na první omezení v důsledku pandemie onemocnění COVID-19 zřídili internetový obchod, který nabízel jídla a nápoje, a zavedl rozvážkovou službu v Brně a okolí. Společnosti poskytující ubytovací služby část svých ubytovacích kapacit upravila na dlouhodobější pronájem, čímž se jim podařilo částečně vykryt obsazenost jejich ubytovacích zařízení. Tato opatření se týkají zejména společností eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel. Společnost e-Finance EU, a.s se zabývá převážně správou vlastního majetku, přičemž v současnosti byla na jím vlastněném pozemku v Brně dokončena a zkolaudována přístavba budovy, která je využívána jako hotelového zařízení, zahrnující dvoupatrové parkoviště, restauraci s pivovarem, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu. Rizikem těchto společností i přes přijatá opatření však zůstává možnost, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu. Ubytovací zařízení eFi SPA Hotel bylo uvedeno do provozu na začátku roku 2021, přičemž od letních měsíců roku 2021 po odeznění protiepidemických opatření vykazuje poměrně vysokou obsazenost (červenec – 65%, srpen – 90%, září – 92%, říjen – 80%).

Tržby společností e-Finance Zámek Račice a eFi Palace, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2019, 2020 a 2021:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2019	Tržby za služby 1. pol. roku 2020	Tržby za služby 1. pol. roku 2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	484 tisíc Kč	272 tisíc Kč	246 tisíc Kč
eFi Palace, s.r.o.	15 402 tisíc Kč	10 016 tisíc Kč	7 355 tisíc Kč

V případě společnosti e-Finance Apart Hotel zaměřené spíše na dlouhodobé pronájmy k poklesu tržeb nedošlo.

### **3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení**

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou společně 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.

### **4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování**

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

### **5. Riziko realizace zajištění financování**

Emitent nevyklučuje, že v budoucnu budou spolufinancovat development projektů ve Skupině Emitenta další subjekty, např. banka, které nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známy. Lze předpokládat, že subjekt financující výstavbu příslušného projektu v budoucnu bude žádat zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem, a také k podílům v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Pokud nebudou společnosti ze Skupiny Emitenta schopny splácet toto financování, hrozí, že příslušná společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné společnosti patřící do Skupiny Emitenta. Případná nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí může vést k významnému snížení výnosů z developmentu. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Mezi nejvýznamnější nemovitosti v rámci Skupiny Emitenta, které jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch bank, jsou eFi Palace Hotel, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, eFi SPA Hotel, náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno a eFi Obchodní galerie, Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava.

### **6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnutí společností ve Skupině**

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

### **7. Riziko konkurence**

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat



odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Společnosti ve Skupině, které podnikají na realitním trhu, mohou být v souvislosti se změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu vystaveny silnější konkurenci. Společnosti ve Skupině nemají v době vydání prospektu potíže s poptávkou po nemovitostech, přičemž i v měsících, kdy byla účinná omezující opatření Vlády ČR, se dařilo realizovat prodeje nemovitostí v obvyklých cenách.

## **8. Riziko ztráty klíčových osob**

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

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

## **9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí**

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

## **10. Riziko společnosti s krátkou historií**

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 18.5.2020. 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. Skupina provozuje ubytovací zařízení EFI Hotel, na adrese Bratislavská 234/52, Brno, ubytovací zařízení EFI SPA Hotel 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.

## **11. Riziko související s umístěním nemovitosti**

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

## **12. Riziko pohybu cen nemovitostí**

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitentem financovaných společností ve Skupině, které podnikají v oblasti developmentu, oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě 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 v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po nemovitostech, 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 náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí.

## **13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta**

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

# Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

## 1. Riziko nesplacení

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

## 2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, se může snížit schopnost těchto společností splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem, a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Podle posledních dostupných účetních údajů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činí oběžná aktiva Emitenta 83.840.000,- Kč (82.036.000,- Kč tvoří pohledávka za společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., tudíž se nejedná o likvidní prostředky, a 1.304.000,- Kč tvoří peněžní prostředky) a cizí zdroje Emitenta 79.212.000,-Kč.

## 3. 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.

## 4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

## 5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů. K datu vyhotovení prospektu vydal Emitent dluhopisy v hodnotě 86 100 000,- Kč.

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

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

## **7. Úrokové riziko**

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

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

## **8. Riziko inflace**

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou nemají inflační doložku. V roce 2021 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 3,8 %. V prosinci roku 2021 vzrostly spotřebitelské ceny meziročně o 6,6%.<sup>19</sup> Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2%, nicméně podle aktuálních prognóz ČNB by inflace mohla do konce roku 2022 dosáhnout hodnoty 8,5%.<sup>20</sup>

## **9. Riziko předčasného splacení**

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

## **10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů**

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

---

<sup>19</sup> Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-spotrebitelskych-cen-zivotnich-nakladu-podrobne-cleneni-prosinec-2021>.

<sup>20</sup> Prognóza ČNB z února 2021, únor 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:

a. Emitent: e-Finance CZ, a.s, IČ: 09166858, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00

b. Název dluhopisu: [bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů ]

c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů [ ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů ]  
Jiný údaj identifikující dluhopis: [ bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů ]

d. Jmenovitá hodnota: [ bude určena v doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů ]

e. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/>, a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat.

f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou: [ bude určen pevnou roční procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů ]

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

**Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:**

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

**Legenda:**

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

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

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

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

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

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

- i. Forma Listinný cenný papír na řad dluhopisu:
- j. Emitent tohoto dluhopisu 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 společných emisních podmínkách a dále se zavazuje ke dni splatnosti příslušných úrokových výnosů splatit tyto výnosy v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto společných emisních podmínkách.
- k. Datum splatnosti [ bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní dluhopisu: *emisi dluhopisů* ]

b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů:  
Dluhopisy budou v listinné podobě na řad. Budou vydávány jako individuální dluhopisy. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.  
[Údaje o počtu dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

c) Lhůta pro upisování dluhopisů:  
[Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

d) Emisní kurz:  
[ Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:  
[ Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů. ]

f) Způsob a místo upisování dluhopisu, splácení emisního kurzu a předání dluhopisů:  
Místem upisování dluhopisů bude sídlo Emitenta. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti nebo předložením potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkovému. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovému. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.

g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:  
Dluhopisy jsou úročeny pevnou nebo pohyblivou roční úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.  
Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

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

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

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

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

#### h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník dluhopisu. Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

Svolavatel (pokud jím není emitent) oznámí konání schůze vlastníků tímto způsobem:  
a) zasláním oznámení písemně doporučenou poštou emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v písm. k) těchto emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

(2) Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí 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 dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

(5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze neúčastnila, požádat

o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

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

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

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

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

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

(7) Společný zástupce oprávněn

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

(8) Při výkonu oprávnění podle odstavce 7 se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

## **Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech**

### **1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:**

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

### **2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům**

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

### **3. Důvody nabídky**

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

### **4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy**

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

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

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

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

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

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

S 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. S dluhopisy není možné obchodovat před oznámením přidělené částky žadatelům.

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

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

## Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek

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

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi dluhopisů, který (opět analogicky se zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

### Konečné podmínky

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

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

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

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

**K těmto konečným podmínkám je přiloženo zvláštní shrnutí konkrétní emise.**

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

### Zvláštní shrnutí emise dluhopisů

[...]

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:	
b. Název	[...]
dluhopisu:	
c. Údaje	ISIN [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [...]
identifikující	
dluhopis:	

- d. Jmenovitá hodnota: [...]
- f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou: Pevný, [...% p.a.]
- 2) Výnos dluhopisu s pohyblivo u úrokovou sazbou: Index spotřebitelských cen pro stanovení pohyblivé úrokové sazby je bezplatně přístupný v elektronické podobě na internetových stránkách Českého statistického úřadu: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=31779>.

**Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:**

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

**Legenda:**

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

- g. Datum emise: [...]
- k. Datum splatnosti dluhopisu: [...]

- b) Počet a číslování dluhopisů:  
Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu [...] ks o jmenovité hodnotě [...]. Každý z dluhopisů nese číselné označení od [...] do [...].
- c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů:  
Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od [...] do [...]. Vydávání dluhopisů zabezpečuje Emitent.
- d) Emisní kurz, měna emise:  
Emisní kurz dluhopisu je [...]. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz.  
Měnou emise je Česká koruna, CZK.
- e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:  
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí [...].
- g) Den pro výplatu výnosu dluhopisu:  
Den výplaty úroku je [...]
- m) Rating emise:  
[.../Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.]
- p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu



Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je vždy [...], počínaje rokem [...].
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].
u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Vlastník dluhopisu může požádat o výkup pouze na konci aktuálního výnosového období s tím, že vlastník dluhopisu je povinen požádat o výkup nejpozději tři měsíce před koncem daného výnosového období. Datum splatnosti kupní ceny bude [...] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [...] %.

## Oddíl B. Informace o veřejné nabídce Dluhopisů

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

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

Náklady celkem: [...]

Čistá částka výnosů: [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem nebo mateřskou společností. ] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování výstavby nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo sesterských společností. ] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta, jeho mateřské společnosti nebo jeho sesterských společností. ] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování konkrétního projektu a to ...] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.]

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

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

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

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

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

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

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

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.

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

## **Oddíl C. Další informace**

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

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

### **2. Čestné prohlášení**

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

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - *jméno*]

Předseda představenstva

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

## **Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti**

### **Oddíl A. Správní, řídicí a dozorčí orgány**

#### **1. Představenstvo**

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

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří správní radu:

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

#### **2. Dozorčí rada**

Dozorčí rada není zřízena.

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

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

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

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

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2020 a končící 30.06.2021 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, jelikož mu tuto povinnost neukládá zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.

Popis	k 31.12.2020	k 30.06.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	541	967
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	332	164
Finanční náklady	60	556
Hospodářský výsledek po zdanění	121	247
Aktiva	14.810	53.464
z toho aktiva krátkodobá	1.769	1.397
z toho aktiva dlouhodobá	13.041	52.067
Vlastní kapitál	2.121	2.367
Cizí zdroje	12.630	50.481

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek. V dlouhodobých aktivech jsou uvedeny dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 86 100 000,-Kč a krátkodobé závazky ve výši 6.831.000 Kč tvoří krátkodobé přijaté zálohy ve výši 6.813.000 Kč a závazky ostatní ve výši 18.000 Kč.

Výdaje příštích období ve výši 616.000,- Kč tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která je zaúčtována do nákladů, kam časově náleží, ale vyplaceny budou až v období příštím.

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

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

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

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

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

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2020, končící 31. 06. 2021 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na

konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Podle finančních údajů vyplývajících z poslední auditované účetní závěrky k 30.6.2021 vykazuje Emitent při aktivech 53.464 tisíc Kč pohledávky za společnostmi ve Skupině ve výši 52.067 tisíc Kč. K 30.11.2021 při aktivech ve výši 81.991 tisíc Kč činily pohledávky Emitenta za společnostmi ve Skupině částku 76.094 tisíc Kč, přičemž se jedná zejména o pohledávku z rámcové smlouvy o úvěru vůči společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. K datu vyhotovení prospektu činí pohledávky Emitenta za společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o. 102.648.425,- Kč, přičemž se jedná o částku, která zahrnuje rovněž nesplacené úroky.

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

### **Oddíl A. Hlavní akcionáři, ovládající osoby**

Majoritní balík akcií je vlastněn mateřskou společností e-Finance, a.s., IČ: 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, která je ovládající osobou. V rámci mateřské společnosti je hlavním akcionářem pan Radkem Jakubcem, MBA, MSc, který vlastní balík akcií ve výši 86% akcií společnosti a současně 86% podíl na hlasovacích právech společnosti, který je osobou nepřímo ovládající Emitenta. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou v listinné podobě v počtu 100 kusů o jmenovité hodnotě 20.000,- Kč. Základní kapitál Emitenta je v plné výši splacen. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Nepřímo ovládající osoba Emitenta je zároveň předsedou správní rady Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.

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

#### **1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních**

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

#### **2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta**

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k významné změně finanční ani obchodní situace Emitenta.

### **Oddíl B. Doplňující údaje**

#### **1. Základní kapitál**

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

#### **2. Společenská smlouva a stanovy**

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

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

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

### **Oddíl C. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence**

Emitent nemá v současnosti uzavřeny žádné významné smlouvy s výjimkou Rámcové smlouvy o zápůjčce uzavřené se společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., na jejímž

základě z celkového rámce 100.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 98.800.000,- Kč za úrok 7 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

## **Oddíl D. Zveřejněné dokumenty**

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



## **Kapitola X. - Finanční údaje o Emitentovi**

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance CZ, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2020 a 30.06.2021.

**Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku**

**Ing. Pavel Uminský, Ph.D.,  
auditor, číslo oprávnění Komory auditorů ČR 1524,  
Hrušovany u Brna, Tyršova 252, PSČ 664 62, IČ: 18560733**

---

# **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s.  
za rok končící 31. 12. 2020**

vydaná v Brně dne 29. března 2021

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

## **Výrok auditora**

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. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 604 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2020 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.**

## **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 společnosti**

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.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že:

1. Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržovaných informacích žádné významné (materiální) nesprávnosti nezjistil.

### **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 považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna 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:

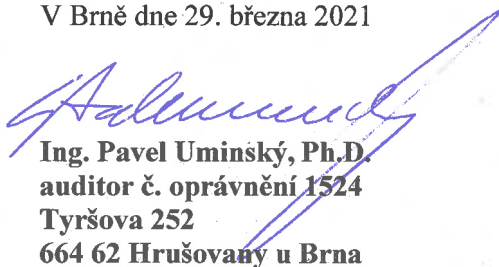
1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (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 správní radou 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 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 Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí 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 méj 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 29. března 2021

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



# ROZVAHA v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2020  
 (V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
 Bratislavská 234/52  
 60200 Brno

Rok	M	síc	I							
2020	1	2	0	9	1	6	6	8	5	8

Označení a	AKTIVA b	číslo účtu c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (.2+3+37+78)	001	14810	0	14810	0
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (.38+46+72+75)	037	14810	0	14810	0
<b>C.II.</b>	Pohledávky (.47+57+68)	046	13541	0	13541	0
<b>C.II.1.</b>	Dlouhodobé pohledávky (.48 až 52)	047	13041	0	13041	0
<b>C.II.1.2.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	13041	0	13041	0
<b>C.II.2.</b>	Krátkodobé pohledávky (.58 až 61)	057	500	0	500	0
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	0
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky (.76+77)	075	1269	0	1269	0
<b>C.IV.1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	076	4	0	4	0
<b>C.IV.2.</b>	Peněžní prostředky na účtech	077	1265	0	1265	0



Ozna ení a	PASIVA b	íslo ádku c	Stav v b žném ú etním období 5	Stav v minulém ú etním období 6
	PASIVA CELKEM ( .102+124+129+166)	<b>101</b>	<b>14810</b>	<b>0</b>
<b>A.</b>	Vlastní kapitál ( .103+107+115+118+121+122)	<b>102</b>	<b>2121</b>	<b>0</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál ( .104 až 106)	<b>103</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	<b>104</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>
<b>A.V.</b>	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období (+/-)	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>0</b>
<b>B.+ C.</b>	Cizí zdroje ( .124+129)	<b>123</b>	<b>12630</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	Závazky ( .130+145+163)	<b>129</b>	<b>12630</b>	<b>0</b>
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky ( .131+134+135+136+137+138+139+140+141)	<b>130</b>	<b>10800</b>	<b>0</b>
<b>C.I.1.</b>	Vydané dluhopisy ( .132+133)	<b>131</b>	<b>10800</b>	<b>0</b>
<b>C.I.1.2.</b>	Ostatní dluhopisy	<b>133</b>	<b>10800</b>	<b>0</b>
<b>C.II.</b>	Krátkodobé závazky ( .146+149+150+151+152+153+154+155)	<b>145</b>	<b>1830</b>	<b>0</b>
<b>C.II.3.</b>	Krátkodobé p íjaté zálohy	<b>150</b>	<b>1550</b>	<b>0</b>
<b>C.II.4.</b>	Závazky z obchodních vztah	<b>151</b>	<b>243</b>	<b>0</b>
<b>C.II.8.</b>	Závazky ostatní ( .156 až 162)	<b>155</b>	<b>37</b>	<b>0</b>
<b>C.II.8.3.</b>	Závazky k zam stnanc m	<b>158</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>C.II.8.5.</b>	Stát - da ové závazky a dotace	<b>160</b>	<b>30</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	asové rozlišení pasív ( .167+168)	<b>166</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
<b>D.1.</b>	Výdaje p íštích období	<b>167</b>	<b>59</b>	<b>0</b>

Sestaveno dne:  01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podepsané fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>Finance Č.z.s.</b> Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555
Právní forma ú etní jednotky Akciová společnost	P edm t podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2020  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	Číslo
2020	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 (.4 až 6)	003	290	0
A.3.	Služby	006	290	0
D.	Osobní náklady (.10+11)	009	26	0
D.1.	Mzdové náklady	010	26	0
F.	Ostatní provozní náklady (.25 až 29)	024	16	0
F.3.	Daně a poplatky	027	16	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-332	0



Označení a	TEXT b	íslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>VI.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy ( .40+41)	<b>039</b>	<b>41</b>	<b>0</b>
<b>VI.1.</b>	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>040</b>	<b>41</b>	<b>0</b>
<b>J.</b>	Nákladové úroky a podobné náklady ( .44+45)	<b>043</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
<b>J.2.</b>	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>045</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
<b>VII.</b>	Ostatní finanční výnosy	<b>046</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) ( .31-34+35-38+39-42-43+46-47)	<b>048</b>	<b>481</b>	<b>0</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) ( .30+48)	<b>049</b>	<b>149</b>	<b>0</b>
<b>L.</b>	Daň z příjmu ( .51+52)	<b>050</b>	<b>28</b>	<b>0</b>
<b>L.1.</b>	Daň z příjmu splatná	<b>051</b>	<b>28</b>	<b>0</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ( .49-50)	<b>053</b>	<b>121</b>	<b>0</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ( .53-54)	<b>055</b>	<b>121</b>	<b>0</b>
*	istý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>056</b>	<b>541</b>	<b>0</b>



Sestaveno dne:  01.03.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>a-Finidite CZ, a.s.</b> <b>Bratislavská 234/52, 602 00 Brno</b> <b>IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555</b> 
Právní forma účetní jednotky  Akciová společnost	Pedmět podnikání  OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIŘY NA VLA	Poznámka

ke dni 31.12.2020  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	I									
2020	1 2	0	9	1	6	6	8	5	8		

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52  
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	islo ádku	Po áte ní z statek	Zvýšení	Snížení	Kone ný z statek
<b>A.</b>	Vlastní kapitál ( .2+6+13+16+21+22)	<b>01</b>	<b>0</b>	<b>2121</b>	<b>0</b>	<b>2121</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál ( .3 až 5)	<b>02</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>
1.	Základní kapitál	<b>03</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>
2.	Vlastní podíly	<b>04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.	Zm ny základního kapitálu	<b>05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.II.</b>	Ážio a kapitálové fondy ( .7 až 12)	<b>06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Ážio	<b>07</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.	Ostatní kapitálové fondy	<b>08</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.	Oce ovací rozdíly z p ecen ní majetku a závazk	<b>09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.	Oce ovací rozdíly z p ecen ní p i p em nách obchodních korporací	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.	Rozdíly z p em n obchodních korporací	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6.	Rozdíly z ocen ní p i p em nách obchodních korporací	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku ( .14+15)	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Ostatní rezervní fondy	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.	Statutární a ostatní fondy	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospoda ení minulých let ( .17 až 20)	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
1.	Nerozd lený zisk minulých let	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.	Jiný výsledek hospoda ení minulých let	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.	Výsledek hospoda ení ve schvalovacím ízení	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>A.V.1.</b>	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období	<b>21</b>	<b>XXX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.V.2.</b>	Rozhodnuto o zálohové výplat podílu na zisku	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sestaveno dne: 01.03.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>e-Finance CZ, a.s.</b> Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	P edm t podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA
	Poznámka



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.3.2021

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastního majetku

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	2 000	2 000
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	149	0
<b>A.1.</b>	<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	18	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	18	0
<b>A.*</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.</b>	167	0
<b>A.2.</b>	<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	-11 651	0
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-13 513	0
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	1 862	0
<b>A**</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	-11 484	0
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-59	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	41	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-28	0
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-11 530	0
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	10 800	0
<b>C***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	10 800	0
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	-730	0
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>	1 270	2 000

Podpisový záznam



  
**e-Finance CZ, a.s.**  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

## **Příloha v účetní závěrce za rok 2020 sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá 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 2020. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu, příloha v účetní závěrce, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

### **I. Obecné údaje:**

<b>Název společnosti:</b>	<b>e-Finance CZ, a.s.</b>
<b>Sídlo společnosti:</b>	<b>Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00</b>
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	výroba, obchod a služby, správa vlastního majetku a vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou
<b>Datum vzniku :</b>	<b>18. 5. 2020</b>
<b>IČO:</b>	<b>09166858</b>
<b>DIČ:</b>	<b>CZ09166858</b>
<b>Právní forma:</b>	<b>akciová společnost</b>
<b>Rozvahový den:</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	<b>1. 3. 2021</b>

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: e-Finance, a.s. ....100%

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 20 000,- Kč: 100 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2020: výmaz funkce statutárního ředitele, tato funkce byla zrušena

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M., předseda správní rady

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

Mezi činnosti vykonávané společností patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování společností, které jsou ovládané stejnou osobou, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství.

V oblasti developmentu a stavebnictví se společností financované společností e-Finance CZ, a.s. ovládané stejnou osobou jako společností e-Finance CZ, a.s. budou věnovat nákupu, rekonstrukcím a vlastní výstavbě nemovitostí, s tím, že tyto nemovitosti budou určeny k dalšímu prodeji nebo zůstanou 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.

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

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Společnost nemá žádný nehmotný majetek.

### b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

Společnost nemá žádný hmotný majetek.

### c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný finanční majetek.

### d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

### e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finanční výpomoci sesterské společnosti včetně vypočtených úroků ve výši 13 041 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné 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 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

Zde by byla uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná na účtu 385 – příjmy příštích období.

### h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

### i) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

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.

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.

**j) Časové rozlišení pasiv**

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

**k) 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 2020.

**l) 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 2020.

**III. Další informace**

1. Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám, osobám pod podstatným vlivem a ostatní k 31. 12. (v tis. Kč):

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2020	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2020
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	13 000	41
<b>CELKEM</b>		<b>13 000</b>	<b>41</b>

2. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné.
3. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
4. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků
5. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
6. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
7. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
8. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0

**IV. Dlouhodobý majetek**

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý majetek.

**V. Zaměstnanci**

Společnost nemá žádné zaměstnance s výjimkou Dohod o provedení práce.

## VI. Právní spory

Společnost nevede žádné právní spory.

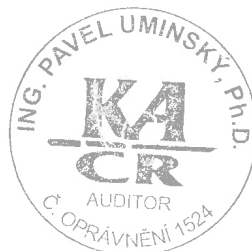
## VII. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nejsou známy.

V Brně dne: 1. 3. 2021  
Zpracovala: Novotná Marcela

**e-Finance CZ, a.s.**  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČO: 091 66 858 Tel.: 515 555 555

-----  
Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.  
předseda správní rady





**Oddíl B. Mezitímní účetní závěrka za období končící 30.06.2021  
včetně auditorského výroku**

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená správní radě společnosti e-Finance CZ a. s.

## Výrok auditora bez výhrad

Provedl jsem audit přiložené mezitimní rozvahy a mezitimního výkazu zisku a ztrát společnosti e-Finance CZ a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 091 66 858 (dále jen společnost) sestavených ke dni 30. 6. 2021.

Podle mého názoru přiložená mezitimní rozvaha ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje aktiva, pasíva a finanční situaci společnosti k 30. 6. 2021. Přiložený mezitimní výkaz zisku a ztrát společnosti ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje náklady, výnosy a hospodářský výsledek společnosti za část účetního období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021.

## Jiné skutečnosti

K přiloženým účetním výkazům není zpracována příloha obsahující informace o společnosti, informace o použitých účetních metodách a další vysvětlující a doplňující informace k jednotlivým položkám uvedeným v těchto výkazech.

## Hlavní záležitosti auditu

V rámci auditu byla ověřována zejména dlouhodobá peněžítá zápůjčka poskytnutá dceřině společnosti e-Finance Zámek Račice s. r. o. (IČ: 05711576) v celkové výši včetně sjednaných a neuhrazených úroků 51 567 tis. Kč. Tato zápůjčka je vykázána na řádku 49 v aktivech rozvahy a k pohledávce není vytvořena opravná položka, přičemž dlužná dceřiná společnost e-Finance Zámek Račice s. r. o. vykazovala v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2020 záporný vlastní kapitál. Vedení společnosti je přesvědčeno o dobré bonitě této pohledávky vzhledem ke skutečnosti, že dlužná dceřiná společnost vlastní nemovitosti, jejichž obvyklá cena/tržní hodnota je významně vyšší než jejich hodnota vykazovaná v účetní závěrce a společnost proto reálně není předlužena. Tuto skutečnost vedení doložilo znaleckým posudkem ev. č. 5 900-025/2021 zpracovaném společností ZNALCI A ODHADCI — znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., ve kterém je hodnota nemovitostí vlastněných dlužnou společností ohodnocena na 126 300 tis. Kč, přičemž v účetní závěrce k 31. 12. 2020 je vykázána hodnota pozemků, staveb a nedokončených investic celkem za 57 027 tis. Kč.

## Základ pro výrok auditora bez výhrad

Audit jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA), zejména standardem ISA 805 (revidované znění) — Zvláštní aspekty pro audity jednotlivých účetních výkazů a specifických prvků účtů nebo položek účetního výkazu. Moje odpovědnost stanovená těmito standardy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních výkazů. V souladu s etickými požadavky platnými pro audit těchto účetních výkazů v České republice jsem na společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z těchto požadavků. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

## Odpovědnost správní rady společnosti za účetní výkazy

Správní rada společnosti je odpovědná za sestavení těchto účetních výkazů a za věrné zobrazení skutečností v nich v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví platného v České republice a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení těchto účetních výkazů tak, aby neobsahovaly významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou.

Při sestavování těchto účetních výkazů je správní rada povinna posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, vysvětlit a popsat v příloze k těmto účetním výkazům - záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití účetnictví založeného na předpokladu nepřetržitého trvání podniku, s výjimkou případů, kdy má v úmyslu společnost zrušit nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti jsou zodpovědné osoby pověřené její správou a řízením.

### **Odovědnost auditora za audit účetních výkazů**

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní výkazy jako celek neobsahují 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 se standardy ISA ve všech případech 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 účetního výkazu na jeho základě přijmou. Při provádění auditu v souladu se standardy ISA je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

a/ Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti v účetních výkazech 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.

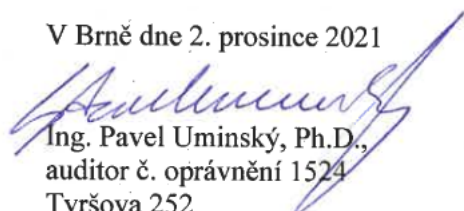
b/ Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

c/ Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů.

d/ Posoudit, zda je vhodné, že vedení použilo účetnictví založené na předpokladu nepřetržitého trvání podniku, a zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota související s událostmi nebo podmínkami, které mohou zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na vysvětlující a popisné informace uvedené v této souvislosti v příloze k účetním výkazům, a pokud tyto vysvětlující a popisné informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost přestane nepřetržitě trvat.

e/ Mojí povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením účetní jednotky 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 2. prosince 2021

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



# ROZVAHA

## v plném rozsahu

(v celých tisících Kč)

za období 01.01.2021 - 30.06.2021

Rok	Měsíc	IČ
2021	06	09166858

Obchodní firma nebo jiný název účetní

jednotky eFinance CZ, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a  
místo podnikání liší-li se od bydliště

Bratislavská

234/52 Brno

60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	53 464	0	53 464	14 810
C.	Oběžná aktiva	037	53 464	0	53 464	14 810
C. II.	Pohledávky	046	52 067	0	52 067	13 541
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	52 067	0	52 067	13 041
C. II.1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	500	0	500	0
C. II. 1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	51 567	0	51 567	13 041
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	0	0	0	500
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	500
C. IV.	Peněžní prostředky	071	1 397	0	1 397	1 269
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	193	0	193	4
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 204	0	1 204	1 265

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	53 464	14 810
A.	Vlastní kapitál	079	2 367	2 121
<b>A. I.</b>	Základní kapitál	080	2 000	2 000
<b>A. I. 1.</b>	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	121	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	121	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	246	121
B. + C.	Cizí zdroje	100	50 481	12 630
C.	Závazky	106	50 481	12 630
C. I.	Dlouhodobé závazky	107	43 650	10 800
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	108	43 650	10 800
C. I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	110	43 650	10 800
C. II.	Krátkodobé závazky	122	6 831	1 830
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	6 813	1 550
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	128	0	244
C. II. 8.	Závazky - ostatní	132	18	36
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	135	15	7
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	3	29
D.	Časové rozlišení	140	616	59
D. 1.	Výdaje příštích období	141	616	59

Akciová společnost Právní forma účetní jednotky	správa vlastního majetku Předmět podnikání	Poznámka
30.06.2021 Sestaveno dne	30.06.2021 Schváleno valnou hromadou dne	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## v plném rozsahu

(v celých tisících Kč)  
za období 01.01.2021 - 30.06.2021

Rok	Měsíc	IČ
2021	06	09166858

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

e-Finance CZ, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a  
místo podnikání liší-li se od bydliště

Bratislavská 234/52

Brno

60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
B.	Výkonová spotřeba	008	49	33
B. 2.	Služby	010	49	33
+	Přidaná hodnota	011	- 49	- 33
C.	Osobní náklady	012	115	0
C.1.	Mzdové náklady	013	115	0
D.	Daně a poplatky	017	0	1
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>- 164</b>	<b>- 34</b>
X.	Výnosové úroky	042	967	0
N.	Nákladové úroky	043	556	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>411</b>	<b>0</b>
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>052</b>	<b>247</b>	<b>- 34</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>060</b>	<b>247</b>	<b>- 34</b>
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>061</b>	<b>247</b>	<b>- 34</b>

Akciová společnost Právní forma účetní jednotky	správa vlastního majetku Předmět podnikání	Poznámka
30.06.2021 Sestaveno dne	30.06.2021 Schváleno valnou hromadou dne	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou