



e-Finance, a.s.

Základní prospekt

Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance z roku 2020

v maximálním objemu vydaných dluhopisů 1.000.000.000,- 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	5
Kapitola III. - Rizikové faktory	6
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi	7
1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky	7
2. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech	7
3. Závislost Emitent na realitním trhu	8
4. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí	8
5. Riziko dopadů onemocnění COVID-19	9
6. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje	10
7. Riziko neupsání nových emisí dluhopisů	10
8. Riziko konkurence	10
9. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení	11
10. Riziko poklesu cen nemovitostí	12
11. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů	12
12. Riziko objemu závazků	13
13. Riziko ztráty klíčových osob	14
14. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí	14
15. Riziko nesplacení pohledávek	14
16. Riziko subdodavatelů stavebních prací a nedostatku pracovních sil	14
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům	16
1. Riziko nesplacení	16
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky	16
3. Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou	16
4. Riziko inflace	16
5. Možná nízká likvidita dluhopisů	17
6. Možnost předčasného splacení dluhopisů	17
7. Riziko jiných emisí dluhopisů a bankovních úvěrů	17
Kapitola IV. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance a další údaje o nabízených dluhopisech	18
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance	18
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech	26
1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:	26
2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	26
3. Důvody nabídky	26
4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy	27
Kapitola V. - Formulář konečných podmínek	29
Konečné podmínky	29
Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...]	29
Oddíl B. Informace o veřejné nabídce dluhopisů	30
Oddíl C. Další informace	32
1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	32
2. Čestné prohlášení	32
Kapitola VI. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	34
Oddíl A. Odpovědné osoby	34

1.	Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	34
2.	Čestné prohlášení	34
3.	Údaje od třetích stran	35
Oddíl B.	Oprávnění auditoři, znalci	35
Oddíl C.	Vybrané finanční údaje	36
Oddíl D.	Údaje o Emitentovi.....	38
1.	Historie a vývoj emitenta	38
2.	Investice	46
Oddíl E.	Přehled podnikání.....	46
1.	Hlavní trhy	46
Oddíl F.	Organizační struktura	49
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	49
Oddíl G.	Informace o trendech.....	61
Oddíl H.	Odhady zisku	66
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány.....	66
1.	Představenstvo	66
2.	Dozorčí rada.....	66
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	67
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady	67
Oddíl K.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby.....	67
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	68
Oddíl M.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	70
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	70
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta	71
Oddíl N.	Doplňující údaje	71
1.	Základní kapitál	71
2.	Společenská smlouva a stanovy	71
Oddíl O.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence	71
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty	71
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi	72
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku.....	73
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně přílohy a auditorského výroku.....	96

Kapitola I. - Úvod

Tento Základní prospekt neobsahuje konečné podmínky vztahující se k jednotlivým emisím dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu ve smyslu čl. 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 (dále jen „Konečné podmínky nabídky“). 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“). Za konečný prospekt jednotlivé emise dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu se považuje tento Základní prospekt a Konečné podmínky pro danou emisi (dále jen „Prospekt“ nebo též „Prospekt Dluhopisů“). Konečné podmínky nabídky budou obsahovat rovněž příslušný Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 1.000.000.000,- Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto 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 Programu, činí 25 let.

Emisní podmínky obsažené v Kapitole IV tohoto dokumentu jsou společné emisní podmínky pro předem neurčený počet emisí dluhopisů v rámci nabídkového programu a označují se jako Dluhopisový program. Za emisní podmínky jednotlivé emise v rámci dluhopisového programu se považuje Dluhopisový program a Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

V Konečných podmínkách nabídky pro danou emisi je u doplňovaných podmínek emise a náležitostí dluhopisu zachováno stejné názvosloví pojmů, jak jsou tyto pojmy definovány v rámci tohoto dokumentu.

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 04.05.2020.

Základní prospekt dluhopisů byl vyhotoven k datu **02.09.2022**.

Tento prospekt pozbyde platnosti po uplynutí 12 měsíců od jeho schválení Českou národní bankou, a to dne [.....]. Povinnost doplnit prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže prospekt pozbyde platnosti. Tento 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 kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů až do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000.000 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 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. - 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. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech
3. Závislost Emitenta na realitním trhu
4. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí
5. Riziko dopadů pandemie onemocnění COVID-19
6. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejího prodeje
7. Riziko neupsání nových emisí dluhopisů
8. Riziko konkurence
9. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení
10. Riziko poklesu cen nemovitostí
11. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
12. Riziko objemu závazků
13. Riziko ztráty klíčových osob
14. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí
15. Riziko nesplacení pohledávek
16. Riziko subdodavatelů stavebních prací a nedostatku pracovních sil

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

1. Riziko nesplacení
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky
3. Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou
4. Riziko inflace
5. Možná nízká likvidita dluhopisů
6. Možnost předčasného splacení dluhopisů
7. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů. Pokles hospodářské výkonnosti může mít vliv na činnosti a poskytované služby společnostmi v rámci skupiny. U společností, které se zabývají developmentem může mít pokles hospodářské výkonnosti vliv na poptávku po nemovitostech, u které může dojít k jejímu poklesu a následnému poklesu cen, který by měl negativní vliv na výnosy z prodeje. Společnosti, které poskytují pronájem komerčních prostor v nemovitostech, mohou v případě poklesu makroekonomických ukazatelů rovněž zaznamenat pokles v poptávce po nájmu těchto prostor nebo pokles výše nájemného, který by se odrazil na výnosech z těchto nemovitostí. Společnosti poskytující ubytovací a kongresové služby a služby v pohostinství mohou z důvodu poklesu výkonnosti hospodářství rovněž vystaveny poklesu poptávky po těchto službách. Podle současných odhadů České národní banky by ekonomika České republiky v roce 2022 měla růst o 0,8%. Pro rok 2023 ČNB předpokládá růst ekonomiky o 3,6%.¹

2. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech

Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Celková výše pohledávek z finančních výpomocí za dceřinými společnostmi včetně vyčíslených úroků činí k datu prospektu částku 137.562.000,- Kč, což odpovídá 23,95 % celkových aktiv Emitenta. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi. Hospodářské výsledky dceřiných společností jsou uvedeny níže u Rizika neschopnosti splácet nominální hodnotu Dluhopisů.

Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a 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.

3. Závislost Emitenta na realitním trhu

Jedinými podnikatelskými aktivitami Emitenta jsou realitní činnost, obchodování s nemovitostmi, správa vlastních nemovitostí, správa a držení obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních

¹ Prognóza ČNB z května 2022, květen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

nemovitostí. Hospodářské výsledky Emitenta jsou tedy závislé na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Pokud by došlo k podstatnému zhoršení situace na realitním trhu v České republice, nebo podstatnému snížení počtu osob, které potřebují rychle inkasovat kupní cenu za prodej jejich nemovitosti, mohly by tyto skutečnosti negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Některé společnosti ovládané stejnou osobou jako Emitent zaznamenali v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR významné změny v poptávce po nemovitostech, a to společnosti eFi Palace, s.r.o. a e-Finance EU, a.s., které poskytují ubytovací služby, a které čelily výpadkům příjmů v důsledku přijatých restriktivních proti-pandemických opatření. Společnost eFi Palace, s.r.o., vykazuje po odeznění opatření proti nemoci COVID-19 v prvním pololetí 2022 výrazný nárůst tržeb. Za první pololetí 2022 činily tržby 14.468.000,- Kč (1. pololetí 2020 – 10.016.000,- Kč, 1. pololetí 2021 – 7.355.000,- Kč). Poskytování hotelových služeb se tak postupně dostává do normálu.. 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. Za první pololetí 2022 činily tržby 10.922.032,- Kč (1. pololetí 2020 – 0,- Kč, 1. pololetí 2021 – 2.823.940,- Kč). V prvním pololetí roku 2020 ještě ubytovací zařízení EFI SPA Hotel nebylo provozu, nicméně v roce 2021 bylo uvedeno do plného provozu a tržby za rok 2021 byly výrazně poznamenány proti-pandemickými opatřeními. Nicméně v prvním pololetí 2022 již zařízení vykazovalo výrazný nárůst tržeb. Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech, vyjma krátkodobých pronájmů v Praze, popř. poptávce po luxusních rezidenčních nemovitostech. Riziko poklesu poptávky však může nastat i z jiných důvodů, než je výše uvedená pandemická situace, a mohla by mít přímý vliv na hospodářské výsledky Emitenta.

4. Riziko neobsazenosti pronajímaných nemovitostí

Důležitou podnikatelskou aktivitou Emitenta a společností ve skupině je pronájem nemovitostí za účelem bydlení, a rovněž pronájem komerčních prostor určených k podnikání. V případě poklesu poptávky po těchto nemovitostech, může dojít ke snížení obsazenosti těchto nemovitostí nebo k nutnosti upravit výši nájemného, aby bylo možné získat nové nájemce. Pokles výnosů z pronájmů nemovitostí by poté mohl mít negativní vliv na schopnosti společností ve skupině splácet své závazky Emitentovi, popř. by mohl mít vliv na výnosy samotného Emitenta, který je rovněž pronajímatelem nemovitostí, což by v konečném důsledku mohlo mít vliv na schopnost Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů. Současná situace v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR významné změny v poptávce po pronájmech nemovitostí Emitenta nepřinesla, nicméně toto riziko nelze v současnosti pominout. Dílčí změny v poptávce nastaly u jedno ze členů skupiny, a sice u společnosti eFi Palace, s.r.o., která poskytuje ze 46% ze svých kapacit jako ubytování hotelového typu a 54% na dlouhodobější ubytování, které nebylo opatřeními nijak dotčeno. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovalo v roce 2020 průměrnou obsazenost 55 %, nicméně v roce 2021 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 47,4%, avšak v měsících, kdy neplatila žádná omezení, vykazovala vysokou obsazenost (červenec 2021 – 85%, srpen 2021 – 94% a září 2020 – 93%).

V první pololetí roku 2022 byla doposud průměrná obsazenost zařízení 54,6%.. Očekáváme postupný nárůst obsazenosti, a to se zejména v letních měsících, které bývají v tomto zařízení nevytíženější

5. Riziko dopadů pandemie onemocnění COVID-19

Společnosti ve Skupině v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR mohou být ovlivněny změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu. 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 čelily v souvislosti s pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. Společnost eFi Palace, s.r.o., která provozuje ubytovací zařízení eFi Palace Hotel, vykazovala v období protipandemických opatření poklesy tržeb, což ilustrují tržby za 1. pololetí 2020 – 10.016.000,- Kč a 1. pololetí 2021 – 7.355.000,- Kč, tzn. období, kdy byla v platnosti přísná opatření proti pandemii a byl omezen provoz ubytovacích zařízení. Naopak v prvním pololetí 2022, kdy nebyla platná žádná omezení, činily tržby 14.468.000,- Kč.

Společnost 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. Za první pololetí 2022 činily tržby 10.922.032,- Kč (1. pololetí 2020 – 0,- Kč, 1. pololetí 2021 – 2.823.940,- Kč). V prvním pololetí roku 2020 ještě ubytovací zařízení EFI SPA Hotel nebylo provozu, nicméně v roce 2021 bylo uvedeno do plného provozu a tržby za rok 2021 byly výrazně poznamenány proti-pandemickými opatřeními. Nicméně v prvním pololetí 2022 již zařízení vykazovalo výrazný nárůst tržeb.

Tyto osoby 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. Rizikem těchto společností i přes přijatá opatření však zůstává možnost, že nedojde k nárůstu tržeb do původního stavu. Přestože v současnosti dochází k nárůstu tržeb, tak zůstává značné riziko, že v případě opětovného zavedení protipandemických opatření opět dojde k výraznému poklesu tržeb, což by v kombinaci s případnou absencí podpory státu prostřednictvím podpůrných programů mohlo omezit schopnost těchto společností hradit včas své závazky, které mají vůči Emitentovi, a tudíž i schopnost Emitenta dostát svých závazků vůči vlastníkům dluhopisů.

6. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje

V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů. S ohledem na skutečnost, že nemovitosti jsou aktivum s nízkou likviditou hrozí, že v případě nuceného prodeje nemovitostí Emitentem pod časovým tlakem Emitent dosáhne nižšího výnosu či ztráty, což povede ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta ke splacení dluhopisů.

7. Riziko neupsání nových emisí dluhopisů

Emitent upozorňuje na možné riziko nemožnosti včasného splacení jednotlivých emisí dluhopisů emitovaných v rámci dluhopisového programu Emitenta v případě, že výnos z upsání emise dluhopisů navazující na aktuálně splatnou emisi dluhopisů nedosáhne výše nesplacené části aktuálně splatné emise.

8. 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.

Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství čelily v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů, které se po uvolnění opatření začínají vracet ke stavu před omezeními. Možné riziko v tomto segmentu spočívá ve snížení poptávky po těchto službách, které může mít vliv na konkurenční prostředí, kde může dojít v rámci konkurenčního boje k poklesu cen za poskytované služby, což může vést k poklesu tržeb společností ve Skupině. Tyto společnosti však již v době trvání opatření vlády přistoupily ke změnám ve formě a struktuře poskytovaných služeb, čímž došlo k rozmělnění rizik. V důsledku těchto opatření by tyto společnosti měly být schopny čelit výzvám v rámci konkurenčního prostředí a obstát.

Nastane-li jakákoli významná změna nebo vývoj v souvislosti s pandemií COVID-19, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů, Emitent vyhotoví dodatek Prospektu v této souvislosti.

9. 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 společnostem ve

Skupině. To může snížit jejich schopnost splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

U aktuálně realizovaných developerských projektů členů skupiny je toto riziko minimální, a to z níže uvedených důvodů.

U rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně je riziko minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná povolení příslušných správních orgánů včetně záměru rekonstrukce hájenky v Račicích.

Na záměr výstavby bytového domu na ulici Holzova je vydáno pravomocné územní rozhodnutí, které bylo pro výstavbu zásadní. V současnosti bylo vydáno pravomocné stavební povolení a byla zahájena samotná výstavba.

U výstavby rodinných domů v Tučapech toto riziko již není relevantní, jelikož pro výstavbu v Tučapech bylo vydáno pravomocné společné územní rozhodnutí a stavební povolení.

Pro stavební záměr přístavby a nadstavby hotelu na ulici Bratislavská v Brně již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení. Samotná stavba již byla zahájena prováděním přípojek inženýrských sítí. Rovněž pro rekonstrukci mlýna v Hodoníně u Kunštátu na ubytovací zařízení bylo vydáno pravomocné stavební povolení a případě změny budou pouze v režimu změny stavby před jejím dokončením. Na stavbu rekreačního rybníka v tomto areálu již bylo vydáno pravomocné rozhodnutí a v současnosti probíhá příprava na podání žádosti o vodoprávní povolení.

Co se týče dalších budoucích 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, nicméně členům skupiny se daří opatrování veřejnoprávních povolení, a to zejména z důvodu kvalitní projektové a inženýrské činnosti, a rovněž právním servisem v rámci skupiny.

10. Riziko poklesu cen nemovitostí

Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitostí 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, pokud by došlo k prodeji za významně snížené tržní ceny, a následně na její schopnosti splácet své dluhy Emitentovi a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

11. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat. Hospodaření Emitenta ani jeho dceřiných společností negeneruje v současné době dostatečné zisky ani peněžní toky na splacení jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Hospodářské výsledky Emitenta a jeho dceřiných společností po zdanění jsou uvedeny v tabulce:

Společnost	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2020 v tis. Kč.	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2021 v tis. Kč.
e-Finance, a.s.	14813	-7 596
eFi Palace, s.r.o.	-725	-5 853
e-Finance Reality, s.r.o.	-2058	3 252
Czech Property Fund, s.r.o.	129	3 432
e-Finance EU, a.s.	-710	-474
e-Finance Developer, s.r.o.	-9309	-7 406
eFi Palace Resort, s.r.o.	-560	-555
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	-1902	- 1023
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-1828	-438
eFi Břeclav, s.r.o.	-96	-1
EFI Hostinec, s.r.o.	-17	-2
e-Finance CZ, a.s.	121	42
e-Finance Jihlava a.s.	0	916
EFI Byty, s.r.o.	0	-25

Celkový objem závazků Emitenta činí ke dni 30.06.2022 částku 553.438.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků částku ve výši 415.663.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 137.775.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy poníženými o zásoby, a k 30.06.20223 činí částku celkem 229.214.000,-Kč. Emitent zahrnuje do likvidních aktiv pohledávky vůči ovládaným osobám, které jsou splatné 1 rok od vyžádání.

Předpokladem budoucí finanční stability Emitenta je především ziskovost projektů, které jsou realizovány prostřednictvím dceřiných společností Emitenta. Ziskovost těchto projektů tedy může mít vliv na schopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů.

Společnost	Hodnota vlastního kapitálu k 31.12.2020 v tis. Kč.	Hodnota vlastního kapitálu k 31.12.2021 v tis. Kč.
e-Finance, a.s.	42.097	31.767
eFi Palace, s.r.o.	43.231	37.378
e-Finance Reality, s.r.o.	-24.527	-21.274
Czech Property Fund, s.r.o.	32.725	36.157
e-Finance EU, a.s.	133.044	199.570
e-Finance Developer, s.r.o.	-21.869	-29.275
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2.347	-2.903
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	6.939	5.916
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9.509	-9.948
eFi Břeclav, s.r.o.	-367	-368
EFI Hostinec, s.r.o.	-7	-9
e-Finance CZ, a.s.	2.121	2.163
e-Finance Jihlava a.s.	0	23.044

EFI Byty, s.r.o.	0	175
------------------	---	-----

12. Riziko objemu závazků

Riziko objemu závazků znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta se zvyšuje riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. Dluhové financování Emitenta je realizována prostřednictvím emitovaných dluhopisů nebo bankovních úvěrů. V případě insolvence Emitenta hrozí, že pohledávky vlastníků dluhopisů nebudou uspokojeni v plném rozsahu. Celkový objem závazků Emitenta činí k 30.06.2022 částku 553.438.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků 415.663.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 137.775.000,-Kč.

Dlouhodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 406.880.000,-Kč, závazků z bankovních úvěrů ve výši 519.000,-Kč, z úvěru poskytnutého od soukromého investora ve výši 8.000.000,- Kč a ze závazku společně poskytnutého úvěru SVJ Chrlice, kde podíl na naše nebytové jednotky činí 264.000,-Kč.

Krátkodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 131.000.000,-Kč, ze závazků z bankovních úvěrů ve výši 130.000,-Kč, krátkodobých záloh ve výši 495.000,-Kč, závazků z obchodních vztahů ve výši 1.199.000,-Kč a jiných závazků ve výši 4.951.000,-Kč.

Závazky z vydaných dluhopisů se skládají z dlužné částky za vydané dluhopisy k datu 30.06.2022 ve výši 537.880.000,-Kč, z časového rozlišení aktiv – (náklady příštích období) úroky z dluhopisů za budoucí období ve výši 9.884.000,-Kč, přičemž se jedná o částku související s postupným rozpouštěním rozdílu mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem diskontovaných dluhopisů ve prospěch nákladového účtu úroků, a z časového rozlišení pasiv – (výdaje příštích období) úroky z dluhopisů ve výši 10.471.000,- Kč.

K datu 30.6.2022 činí celkový objem aktiv Emitenta částku ve výši 574.233.000,-Kč, z toho dlouhodobé pohledávky činí částka ve výši 158.388.000,-Kč, krátkodobé pohledávky činí částka ve výši 19.069.000,-Kč, krátkodobý finanční majetek činí částka ve výši 51.757.000,-Kč, nemovitosti, včetně zásob tvořených nemovitostmi činí částka 19.979.000,- Kč, dlouhodobý hmotný majetek činí částku 5.514.000,- Kč, podíly v ovládaných osobách činí částka 309.403.000,-Kč a časové rozlišení aktiv činí částku 10.000.000,-Kč.

13. Riziko ztráty klíčových osob

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

14. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí

Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma. Ačkoli Emitent udržuje nemovitosti ve svém vlastnictví pojištěné, je možné, že povaha škodní události bude takového charakteru, který vyloučí krytí škody pojištěním.

Uvedené škodní události a jejich řešení mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a v závažných případech mohou vést až ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta ke splacení dluhopisů.

15. Riziko nesplacení pohledávek

Osoby s povinností uhradit Emitentovi pohledávku mohou porušit své smluvní závazky vůči Emitentovi a pohledávku neuhradit. Pohledávky Emitenta z běžného obchodního styku a pohledávky vůči řízeným osobám, nejsou zajištěné a v případě jejich řádného nesplacení či v případě soudního sporu o splacení pohledávky mohou vzniknout vícenáklady způsobující ztrátu. U nezajištěných pohledávek hrozí rovněž riziko celkového platebního selhání dlužníka a jeho insolvence způsobující nemožnost vymožení dlužné pohledávky. K datu prospektu má Emitent tyto pohledávky po splatnosti:

Pohledávky	Objem
Po splatnosti do 30 dnů	21.779,-Kč
Po splatnosti do 60 dnů	8.470,-Kč
Po splatnosti do 90 dnů	0- Kč
Po splatnosti nad 90 dnů	812.100,- Kč

16. Riziko subdodavatelů stavebních prací a nedostatku pracovních sil

Subdodavatelé stavebních prací provádějící výstavbu pro Emitenta mohou způsobit svou činností při provádění stavebních prací, nízkou kvalitou provedených stavebních prací, či nesplněním termínů dokončení výstavby škody Emitentovi a způsobit prodlení při realizaci stavebních projektů, které může navýšit celkové náklady na stavební projekt či způsobit ztrátu Emitentovi.

Nízká nezaměstnanost v kombinaci s omezeními spojenými s pandemií onemocnění COVID-19, které zásadním způsobem omezují pohyb v rámci Schengenského prostoru, a z toho plynoucího nedostatku pracovních sil ze zahraničí, může vést k prodlžení při realizaci stavebních projektů.

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. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky

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. Dluhopisy zakládají přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak. V důsledku toho se případní vlastníci Dluhopisů vystavují přímému hmotnému riziku, a to včetně zastavení výplaty úroků či jistiny nebo ztráty významné části či celé své investice v případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek, a to z výše uvedených důvodů nezajištění dluhopisů.

3. Riziko dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou 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.

4. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nebudou obsahovat protiinflační doložku. V roce 2021 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 3,8 %. V měsíci červnu roku 2022

dosáhla inflace hodnoty 17,2%.² Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2%, nicméně podle aktuálních prognóz ČNB by inflace mohla dostat pod 10 % až začátkem roku 2023 a poté postupně klesat na inflační cíl ve výši 2%.³

5. Možná nízká likvidita dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí. V případě nalezení případného kupujícího, může mít nízká likvidita vliv na cenu, za kterou bude kupujícímu prodán.

6. Možnost předčasného splacení dluhopisů

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..

7. 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 vydání prospektu neměl Emitentem sjednán žádný bankovní úvěr. K datu prospektu byly upsány dluhopisy v hodnotě 838 601 271,- Kč, z nichž nebylo splaceno 429 910 000,- Kč.

² Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2022>.

³ Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o inflaci a HDP z května 2022, květen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-kvetnu-2022-nad-prognozou-CNB-v-pristim-roce-bude-zpomalovat-k-2-cili/>.

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:	
a. Emitent:	e-Finance, a.s, IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
b. Název dluhopisu:	<i>[bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
c. Údaje identifikující dluhopis:	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů <i>[ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i> Jiný údaj identifikující dluhopis: <i>[bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
d. Jmenovitá hodnota:	<i>[bude určena v doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
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 CD.	
f. Výnos dluhopisu:	<i>[bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
g. Datum emise:	<i>[bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]</i>
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 (již 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 dluhopisu: Listinný cenný papír na řad
- j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkovvi 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 dluhopisu: [*bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní 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 předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, toto potvrzení může být ve formátu výpisu z účtu investora či ve formátu potvrzení vystaveného bankou prokazujícího provedení platebního příkazu, tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), adresa trvalého bydliště prvního vlastníka dluhopisu, datum úhrady emisního kurzu dluhopisu a datum jeho předání prvnímu vlastníkovi. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta. Mezi datem úpisu, datem splacení a datem předání může nastat časová prodleva v délce nezbytné pro ověření přijetí platby emisního kurzu a fyzické vystavení dluhopisů.

g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:

Dluhopisy jsou úročeny pevnou 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.

"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 cenových 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 rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou a emisním kursem dluhopisu nebo v případě jejich zpětného odkupu z rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a jejich emisním kursem, nebo 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 nabyl. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, 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 tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě než Emitentovi, a pokud se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak z příjmů za prodej dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% z rozdílu mezi částkou, za kterou dluhopis prodal, a částkou emisního kurzu, za který dluhopis upsal.

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.

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.

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.
k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu:
Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách Emitenta e-Finance, a.s. v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/ . Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.
l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků
Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.
m) Rating emitenta, rating emise:
Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. [Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]
n)
Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
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. 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) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu
[Rozhodný den bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu
[Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.] 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.
r) Oddělení práva na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu
Právo na vyplacení výnosu dluhopisu nebude možné od dluhopisu oddělit.
s) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí emitenta
Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen tím, že Emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto

společných emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách Emitenta www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/. Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
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. 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. Neřeší-li 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 nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

(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 V. - Formulář konečných podmínek

Dále je uveden Formulář konečných podmínek nabídky Dluhopisů, který obsahuje Doplněk dluhopisového programu, kdy tyto konečné podmínky budou vyhotoveny pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu e-Finance na základě tohoto základního prospektu.

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

Konečné podmínky

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

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 [...] a jeho dodatky [...] 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 shrnutí konkrétní emise.

Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 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“).

Shrnutí emise dluhopisů

[...]

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:	
b. Název dluhopisu:	[...]
c. Údaje identifikující dluhopis:	ISIN [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [...]
d. Jmenovitá hodnota:	[...]
f. Výnos dluhopisu:	Pevný, [...% p.a.]

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) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [...] p.a. 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. 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: [...]

Výnosy celkem: [...]

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 krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných dluhopisů (tzn. počtu upsaných dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený emitentovi.

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 podnikatelských aktivit Emitenta a jeho dceřiných 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 držенých Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací v nichž Emitent vlastní obchodní podíl] /

[Refinancování investic 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.] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] /

[Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných 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, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že podle jejího 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 VI. - Údaje dle Nařízení komise 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, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 76976, jejímž jménem jedná předseda představenstva Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.

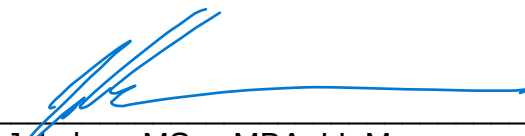
2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že podle jejího 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 31.12.2021, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2020 uvedl auditor zdůraznění skutečnosti ve znění: „Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společností včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.“

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2021 uvedl auditor zdůraznění skutečnosti ve znění: „Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společností včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.“

Jménem e-Finance, a.s.



Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M.
Předseda představenstva

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 - 4. čtvrtletí 2021 březen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.
- (b) ČNB zvyšuje úrokové sazby, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00024>.
- (c) Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf.
- (d) Prognóza ČNB ze srpna 2022, srpen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza/>.
- (e) Indexy spotřebitelských cen - inflace - červen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cerven-2022..>
- (f) Komentáře ČNB ke zveřejněným statistickým údajům o inflaci a HDP z května 2022, květen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-kvetnu-2022-nad-prognózou-CNB-v-pristim-roce-bude-zpomalovat-k-2-cili>.

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.

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2020 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.

Účetní závěrka ke dni 31.12.2021 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, a.s. za účetní období končící 31.12.2020 za účetní období končící 31.12.2021 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	60741	101.537
Finanční výnosy	34838	36.333
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	50360	111.719
Finanční náklady	30217	32.844
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	27691	27.308
Hospodářský výsledek	14813	-7.596
Aktiva	682614	612.253
- z toho aktiva krátkodobá	118013	63.810
- z toho aktiva dlouhodobá	564601	548.443
Vlastní kapitál	42097	31.767
Základní kapitál	20730	20.730
Cizí zdroje	628644	568.481

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech jsou uvedeny obchodní podíly, dlouhodobý majetek a dlouhodobé pohledávky.

K 30.6.2022 tvoří cizí zdroje ve výši 553.438.000 Kč vydané dluhopisy v objemu 406.880.000,- Kč jako dlouhodobé závazky, vydané dluhopisy v objemu 131.000.000 Kč jako krátkodobé závazky, bankovní úvěry ve výši 519.000 Kč jako bankovní úvěry dlouhodobé a bankovní úvěry ve výši 130.000 Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2022, závazky jiné dlouhodobé ve výši 8.264.000 Kč a další krátkodobé závazky

z obchodních vztahů ve výši 1.199.000 Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 495.000 Kč a závazky ostatní ve výši 4.951.000 Kč.

Náklady příštích období tvoří k 30.6.2022 převážně poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 10.000.000 Kč.

Hodnota podílů v ovládaných osobách

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách:

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota 31.12.2021 k
eFi Palace, s.r.o.	100%	43.231	37.378
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	100%	32.725	36.157
e-Finance EU, a.s.	100%	133.044	199.570
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	100%	6.939	5.916
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
EFI Hostinec, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance CZ, a.s.	100%	2.121	2.163
EFI Byty, s.r.o.	100%	0	175
e-Finance Jihlava a.s.	100%	0	23.044
Hodnota podílů celkem:		218.060	304.403

Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se hodnotu stanovenou ekvivalencí.

Mateřská společnost e-Finance, a.s. poskytla společnostem e-Finance EU, a.s., a e-Finance Jihlava, a.s. v roce 2021 vklady mimo základní kapitál. Tím došlo u těchto společností k výraznému navýšení VK.

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

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

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, a.s., která byla založena dne 26.10.2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitentovi bylo přiděleno LEI: 3157001CEE8T7MYBJX95. 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: www.e-finance.cz. Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

Emitent očekává, že jeho činnosti bude financována z vlastních zdrojů, tzn. z prostředků získaných vlastní ekonomickou činností a ekonomickou činností společností ve skupině Emitenta, prostředky z upsaných dluhopisů a prostředků z finančních úvěrů.

Od posledního finančního roku nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papíry nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

b) Aktuální činnosti Emitenta

Emitent se aktuálně zaměřuje na vykonávání realitní činnosti, developerské činnosti a činností souvisejících s nákupem, prodejem a pronájmem nemovitostí, zprostředkováním činností souvisejících s nemovitostmi, reklamní, inzertní a vydavatelskou činností, dále stavební a inženýrskou činností.

Emitent dále vykonává činnosti související s provozem nemovitostí ve vlastnictví Emitenta či jím ovládaných společností. Jedná se o provoz ubytovacích zařízení, hotelu, restaurace, fitness centra, bazénu, pronájem komerčních prostor, pronájem bytových jednotek, pronájem nemovitostí.

Dceřiné společnosti Emitenta připravují následující projekty, přičemž pro upřesnění Emitent uvádí, že k realizaci žádného z nich není příslušná dceřiná společnost Emitenta pevně zavázána, s výjimkou záměru „Rekonstrukce a přístavba budovy na multifunkční komerční objekt“ v obci Brno, katastrální území Černá pole.

Prostřednictvím dceřiných společností Emitent připravuje následující projekty:

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce pláště budovy a výstavby obchodní pasáže. Byla dokončena vestavba ubytovacích jednotek. Byla podána žádost o vydání společného povolení nástavby objektu, která bude obsahovat 11 bytových jednotek.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Jihlava a.s.

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Byla dokončena výstavba inženýrských sítí a místní komunikace, proběhla kolaudace všech inženýrských sítí a probíhá kolaudační řízení na místní komunikaci. Bylo vydáno pravomocné stavební povolení pro výstavbu devíti rodinných domů. Výstavba již byla zahájena v podobě provádění potřebných terénních úprav. Část pozemků pro jednotlivé RD byla prodána novým vlastníkům. Ve vlastnictví společnosti zůstal jeden stavební pozemek parc. č. 2012/2 s vydaným pravomocným společným povolením, rozsáhlý pozemek parc. č. 2012/1, jehož využití doposud nebylo určeno, a další menší pozemky převážně pod komunikacemi. Stavba zbývajících jednoho RD doposud nebyla zahájena, ale v současnosti je plánováno, že bude realizována a tento stavební pozemek nebude prodán. Zároveň usilujeme o pořízení změny územního plánu, která by umožnila výstavbu RD především na pozemku parc. č. 2012/1. Tato změna je však ve stádiu plánování.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 1984/11 o výměře 184 m²

pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 17651 m²

pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 875 m²

pozemek parc.č. 2012/10 o výměře 153 m²

pozemek parc.č. 2012/14 o výměře 124 m²

pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m²

pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m²

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 m², 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: Rozvoj rekreačního areálu na Jesenicku.

Fáze realizace: Byla zkolaudována stavba ubytovacího zařízení a byl proveden zápis dokončené stavby do katastru nemovitostí. V současnosti probíhá příprava projektové dokumentace pro zahájení výstavby dalšího ubytovacího objektu, který nebyl součástí pravomocného stavebního povolení. Současně probíhá scelování pozemků, které tuto výstavbu umožní. Další objekty, které byly povoleny pravomocným stavebním povolením, doposud nebyly realizovány.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 354 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 355 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 356 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 357 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 358 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 359 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 391 o výměře 44 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 392 o výměře 83 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc. č. st. 500, o výměře 342 m², součástí je stavba č.p. 295,
pozemek parc.č. 845/15 o výměře 7693 m²,
pozemek parc.č. 845/17 o výměře 168 m²,
pozemek parc.č. 845/18 o výměře 23 m²,
pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,
pozemek parc.č. 845/21 o výměře 11 m²,
pozemek parc.č. 845/44 o výměře 1284 m²,
pozemek parc.č. 845/48, ostatní plocha, o výměře 53 m²

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

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. Další stavební práce jsou předběžně plánovány na začátek roku 2023, nicméně provedení těchto prací je závislé na situaci na realitním trhu, cenách materiálu apod., protože se jedná o nákladnou investici.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 706 m², součástí pozemku je stavba č.p. 237.
pozemek parc.č. 789 o výměře 219 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

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

Záměr: Rekonstrukce zámku Račice s účelem budoucího využití jako wellness hotel.

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce vodovodu. Byla dokončena kompletní projektová dokumentace a uzavřena veřejnoprávní smlouva na rekonstrukci celého areálu. V současnosti byla zahájena první fáze rekonstrukce, spočívající v provedení ubytovacích jednotek v budově v předzámčí. Dále došlo k zahájení obnovy fasády a jejich prvků v předzámčí.

Umístění: Obec Račice – Pístovice, katastrální území Račice, LV č.1160

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 1 o výměře 2574 m², součástí pozemku je stavba č.p. 1.

pozemek parc.č. St. 4 o výměře 234 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 190/1 o výměře 1512 m², součástí pozemku je stavba č.p. 3.

pozemek parc.č. St. 190/3 o výměře 1457 m².

pozemek parc.č. St. 191 o výměře 169 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 290 o výměře 472 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 64/2 o výměře 3829 m²

pozemek parc.č. 64/3 o výměře 4235 m²

pozemek parc.č. 70 o výměře 1732 m²

pozemek parc.č. 71 o výměře 521 m²

pozemek parc.č. 72/1 o výměře 22894 m²

pozemek parc.č. 72/2 o výměře 2152 m²

pozemek parc.č. 72/3 o výměře 10053 m²

pozemek parc.č. 72/4 o výměře 2892 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Záměr: Adaptace hájenky na ubytovací zařízení.

Fáze realizace: Se stavebním úřadem a dalšími smluvními stranami byla uzavřena veřejnoprávní smlouva na rekonstrukci objektu. Probíhá provádění rekonstrukce stavby, přičemž dochází k dokončení hrubé stavby.

Umístění: Obec Račice – Pístovice, katastrální území Račice, LV č.1160

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. st. 2 o výměře 509 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. st. 3 o výměře 186 m², součástí pozemku je stavba č.p. 83.

Vlastník nemovitostí: e-Finance Zámek Račice, 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, která by měla být dokončena ve 2. pololetí roku 2022. Následně proběhne kolaudace a uvedení do užívání.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3115/3 o výměře 26 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 3115/4 o výměře 26 m², součástí pozemku je stavba č.e. 1148

pozemek parc.č. 3115/5 o výměře 26 m², součástí pozemku je stavba č.e. 1149.

pozemek parc.č. 3115/6 o výměře 172 m²,

pozemek parc.č. 3115/7 o výměře 86 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 3116/1 o výměře 222 m²,

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Byla dokončena příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí, následně byla podána žádost o vydání společného povolení. V současnosti je řízení přerušeno a probíhá koupě části sousedního pozemku pro zřízení příjezdu a parkování.

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

Přehled nemovitostí:
pozemek parc.č. 2181/2 o výměře 1393 m²,
Vlastník nemovitostí: eFi Břeclav, s.r.o.

Většina aktuální stavební činnosti Emitenta 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 ovládaná Emitentem

Ode dne 25.10.2002 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem realitní kanceláře e-Finance Reality, s.r.o. (dřívejším názvem RPF realitní a poradenská firma, s.r.o.).

Ode dne 19.11.2007 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Café, s.r.o., která do 30.9.2011 provozovala kavárnu na prestižní adrese v centru Brna, a sloužila také k propagaci značky e-Finance a podpoře aktivit skupiny e-Finance. Ke dni 1.10.2011 společnost e-Finance Café, s.r.o. smlouvou o prodeji části podniku provoz zmiňované kavárny prodala a ukončila tak svoji dosavadní hlavní činnost. K tomuto kroku společnost přistoupila v důsledku rozhodnutí Emitenta jako jediného jejího společníka. Společnost e-Finance Café, s.r.o. byla z rozhodnutí Emitenta přejmenována a nově nese obchodní firmu e-Finance Developer, s.r.o. a zabývá se nadále provozem restaurace pod obchodním označením "Stará Tkalcovna", v roce 2016 nově otevřené kavárny pod obchodním označením "eFi Café Reduta", která byla později přejmenována na "TEFITI" a následně přeměněna na restaurační zařízení „EFI Hostinec“. Společnost se dále také zabývá projekční činností pro potřeby společností ve skupině.

Ode dne 7.1.2011 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, zabývá se také činností provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Ode dne 28.11.2012 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace, s.r.o., která byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábrdovice, č.p. 234. Tato společnost provozuje hotel s konferenčními prostory a fitness centrem.

Ode dne 8.7.2014 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance EU, a.s., která se zabývá zejména správou vlastního majetku, konkrétně budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá pole, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, která byla přestavbou upravena na hotelové zařízení s restaurací s řemeslným pivovarem a wellness provozem.

Ode dne 18.2.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., která spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, konkrétně eFi Apart Hotel.

Ode dne 12.3.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku zejména pozemků v centru Brna, na ulici Bratislavská.

Ode dne 29.3.2015 byl Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., zabývající se správou vlastního nemovitého majetku a to konkrétně pozemku v centru Jihlavy, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti. Emitent realizoval ke dni 15.7.2016 fúzi sloučením s uvedenou společností GLOBUS JIHLAVA, a.s., kdy se stal nástupnickou společností Emitent.

Ode dne 13.1.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku zejména areálu zámku Račice, sestávající se z věcí nemovitých zapsaných na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.

Ode dne 13.3.2017 byl Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFiJob.cz, s.r.o., která poskytuje služby v oblasti pohostinství a provozuje internetový obchod efishop.cz. Podíl ve výši 100% na této společnosti byl ke dni 10.10.2017 prodán panu Radku Jakubcovi.

Ode dne 7.7.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Břeclav, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku, zejména pozemku v obci Břeclav.

Ode dne 26.9.2017 byl Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., která byla ke dni 6.1.2022 prodána společnosti e-Finance Makléři, s.r.o.

Ode dne 18.05.2020 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Brewery, s.r.o., která byla 15.9.2020 přejmenována na EFI Pivovar, s.r.o., která provádí správu vlastního majetku a provozuje řemeslný pivovar, a která byla ke dni 11.12.2021 prodána panu Radku Jakubcovi, nar. 18.12.1971, Ferrerova 424/23, 618 00 Brno.

Ode dne 18.05.2020 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Byty, s.r.o., která byla dne 25.2.2021 přejmenována na EFI Hostinec, s.r.o., a která ke dni vyhotovení tohoto prospektu neprovádí žádnou činnost.

Ode dne 18.05.2020 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance CZ, a.s., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku a poskytuje zápůjčky či jiné financování společností ovládaným Emitentem.

Ode dne 11.05.2021 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti EFI Byty, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku. Jedná se zejména o výstavbu bytového domu na ul. Holzova, Brno.

Ode dne 26.05.2021 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Jihlava a.s., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku.

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

K datu vyhotovení tohoto prospektu vydal Emitent níže uvedené emise dluhopisů, přičemž u dluhopisů e-Finance I, II, III a IV se jednalo o dluhopisy s diskontem a u dluhopisů e-Finance Property 1 až 46 a e-Finance SE 1 až 19 se jednalo o dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou. Emise dluhopisů e-Finance I až II a e-Finance Property 1-26 a 28 již byly splaceny. Bylo splaceno 29 emisí dluhopisů v celkovém objemu 396 270 000,- Kč. Dceřiná společnost e-Finance CZ, a.s. upsala k datu prospektu dluhopisy o celkovém objemu 234.079.179,- Kč, ze kterých nebyly splaceny dluhopisy v hodnotě 234.079.179,- Kč.

Název emise	Datum emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba	Nominální hodnota
e-Finance III	10.10.2012	10.10.2022	64 360 000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance IV	1.12.2014	1.12.2024	66 460 000,-Kč	6 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance Property 27	1.5.2019	1.5.2026	8.580.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 29	1.9.2019	1.2.2023	11.430.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 30	1.10.2019	1.3.2023	11.430.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 31	1.10.2019	1.10.2026	11.130.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 32	1.11.2019	1.4.2023	10.500.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 33	1.12.2019	1.12.2026	10.980.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 34	1.12.2019	1.5.2023	11.580.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 35	1.2.2020	1.2.2027	10.800.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 36	1.2.2020	1.6.2023	11.790.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 37	1.2.2020	1.7.2023	11.610.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 38	1.3.2020	1.8.2023	11.820.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 39	1.4.2020	1.4.2027	9.360.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 40	1.4.2020	1.9.2023	11.460.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 41	1.4.2020	1.10.2023	6.000.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 42	1.5.2020	1.11.2023	2.520.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 43	1.6.2020	1.6.2027	7 560 000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 44	1.6.2020	1.12.2023	5 910 000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 45	1.7.2020	1.2.2024	5 250 000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 46	1.7.2020	1.7.2027	3.240.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property SE 1	1.9.2020	1.4.2024	1 830 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property SE 2	1.9.2020	1.9.2027	2 040 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property SE 3	1.10.2020	1.5.2024	3 780 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property SE 4	1.11.2020	1.11.2027	3 390 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property SE 5	1.11.2020	1.6.2024	3 540 000,00 Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property SE 6	1.12.2020	1.12.2027	2 460 000,00 Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč

e-Finance Property SE 7	1.12.2020	1.7.2024	8 160 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 8	1.2.2021	1.2.2028	10 680 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 9	1.2.2021	1.8.2024	12 000 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 10	1.3.2021	1.3.2028	2 160 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 11	1.3.2021	1.9.2024	12 000 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 12	1.4.2021	1.10.2024	7 110 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 13	1.5.2021	1.5.2028	8 100 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 14	1.5.2021	1.11.2024	6 240 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 15	1.6.2021	1.12.2024	7 800 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 16	1.7.2021	1.7.2028	7 020 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 17	1.7.2021	1.2.2025	5 610 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 18	1.8.2021	1.3.2025	6 780 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 19	1.8.2021	1.8.2028	3 660 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 20	01.09.2021	01.04.2025	6 180 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 21	01.10.2021	01.10.2028	8 610 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 22	01.10.2021	01.05.2025	6 510 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 23	01.11.2021	01.06.2025	2 520 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 24	01.12.2021	01.12.2028	7 530 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 25	01.12.2021	01.07.2025	30 000,00 Kč	4,5% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 26	01.12.2021	01.02.2026	11 520 000,00 Kč	5,3% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 27	01.01.2022	01.03.2026	6 180 000,00 Kč	5,3% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 28	01.02.2022	01.04.2026	5 760 000,00 Kč	5,3% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 29	01.02.2022	01.02.2029	210 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 30	01.03.2022	01.05.2026	300 000,00 Kč	5,3% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 31	01.04.2022	01.04.2029	390 000,00 Kč	5,6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 32	01.03.2022	01.06.2024	10 020 000,00 Kč	6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 33	01.04.2022	01.07.2024	10 410 000,00 Kč	6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 34	01.03.2022	01.08.2024	11 490 000,00 Kč	6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 35	01.04.2022	01.09.2024	11 280 000	6% p.a	30.000,- Kč
e-Finance Property SE 36	01.05.2022	01.10.2024	4 800 000	6% p.a	30.000,- Kč

V rámci dluhopisového programu byly ke datu 2.9.2022 upsány dluhopisy v objemu 684 750 000,- Kč a objem aktuálně upsaných a nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činil k témuž datu 459 750 000,- Kč. Mimo nabídkový program byly upsány dluhopisy v objemu 153 851 271,- Kč a objem aktuálně nesplacených činí 141 430 000 Kč.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím.

Oddíl E. Přehled podnikání

Hlavní činností Emitenta je:

Realitní činnost

Jedná se o hlavní činnost Emitenta a z hlediska zásadních finančních ukazatelů jako jsou obrat a zisk obchodní korporace o jedinou hlavní činnost Emitenta.

Emitent vykonává v rámci své realitní činnosti tyto podnikatelské aktivity:

Investice do nemovitostí

Emitent nakupuje nemovitosti na území ČR, provádí jejich revitalizaci a následný prodej, nebo je vkládá formou zvýšení základního kapitálu do dceřiných společností, které dále provádí přestavbu či rekonstrukci těchto nemovitostí, jejich správu, pronájem či prodej.

Investice do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem a vlastní developerská výstavba

Emitent investuje do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, tzn. do obchodních korporací mající ve svém obchodním majetku nemovitosti určené k dlouhodobému či krátkodobému pronájmu a obchodních korporací zabývajících se výstavbou, přestavbou či rekonstrukcí nemovitostí patřící do obchodního majetku těchto obchodních korporací a tyto nemovitosti jsou určeny k následnému prodeji. Emitent se rovněž zabývá vlastní developerskou výstavbou a stavební činností související se rekonstrukcemi a přestavbami nemovitostí v majetku Emitenta. Skupina Emitenta je blíže popsána v Oddílu F.

1. Hlavní trhy

Hrubý domácí produkt (HDP) v roce 2021 reálně vzrostl o 3,3 %. Po hlubokém propadu z roku 2020 se tak domácí ekonomika postupně zotavovala. Celkově ale zatím HDP vyjádřený ve stálých cenách zaostával za úrovní roku 2019. Růst HDP v roce 2021 nejvíce podpořila tvorba hrubého kapitálu, především nárůst zásob. Silně se zvyšovala také spotřeba domácností. Naopak zahraniční poptávka růst HDP výrazně brzdila, dokonce více než v roce 2020, kdy se na nějakou dobu zastavila výroba v některých podnicích zaměřených na export.

Meziroční dynamika HDP byla v průběhu roku 2021 výrazně ovlivněna nízkou srovnávací základnou roku 2020 – nejvíce to bylo patrné ve 2. čtvrtletí. Ve 4. čtvrtletí 2021 neplatila tak přísná restriktivní opatření jako ve stejném období roku 2020, oproti 3. kvartálu 2021 se ale zpřísnila. Meziroční přírůstek HDP ve 4. čtvrtletí 2021 tak dosáhl 3,6 %. Jeho růst silně podporovala domácí poptávka – spotřeba i kapitálové výdaje. Bilance zahraničního obchodu naopak působila negativně, na čemž mělo podíl i srovnání s velmi silným závěrem roku 2020, kdy významně rostl export a bilance zahraničního

obchodu dosahovala rekordní úroveň. Mezičtvrtletní přírůstek HDP ve 4. čtvrtletí 2021 činil 0,9 % a zpomalil ve srovnání s dynamikou 2. i 3. kvartálu. Došlo přitom k poklesu domácí spotřeby i výdajů na tvorbu hrubého kapitálu. K růstu HDP tak přispívala pouze zahraniční poptávka. Hrubý domácí produkt vyjádřený v cenách roku 2015 ve 4. čtvrtletí 2021 nedosáhl úrovně stejného období roku 2019.⁴

Podle aktuálních prognóz by měl HDP v roce 2022 vykazovat růst ve výši 2,3 % a v roce 2023 by měl HDP vykazovat růst ve výši 1,1 %.⁵

Stavebnictví se v roce 2021 navzdory některým růstovým předpokladům (např. plánované veřejné investice do dopravní infrastruktury) zotavovalo pomalu. Mezikvartální tempo stavební produkce sice v 1. i 2. čtvrtletí 2021 přesáhlo 2 %, ve 3. čtvrtletí ale výkon celého odvětví o 1,0 % poklesl. Stálo za tím primárně inženýrské stavitelství, na něž dolehlo pomalejší čerpání veřejných investic v prvních dvou třetinách roku. Ve 4. čtvrtletí 2021 došlo ve stavebnictví k pozitivnímu obratu (+2,2 %), na kterém se podílelo zejména pozemní stavitelství těžící z příznivého vývoje bytové výstavby.

I díky vývoji v posledních měsících tak za celý rok 2021 stavební produkce mírně vzrostla, výhradně ale vlivem pozemního stavitelství, které posílilo o 3,5 %. Naopak tři roky trvající růst inženýrského stavitelství, podpořený silným čerpáním prostředků z evropských fondů, se loni zastavil (−0,2 %). To pozemní stavitelství navazovalo na útlum z roku 2020 (−9,0 %), jenž byl nejhlubší ve srovnatelné 20leté řadě.

Byť celé stavebnictví nebylo v roce 2021 protipandemickými restrikcemi bezprostředně zasaženo, dopady předloňských opatření ho stále ovlivňovaly (v administrativní náročnosti přípravy staveb či mobility zahraničních pracovníků). Po ústupu jarní pandemické vlny se nicméně podmínky pro stavebnictví zlepšily, což se projevilo například v zahajované bytové výstavbě. Především díky nebývale silnému 2. pololetí tak dosáhl za celý loňský rok počet zahájených bytů v novodobé historii ČR rekordních 45,0 tis. Nevídané bylo i meziroční posílení výstavby (o 28 %), hlavně díky bytům v bytových domech. Byť se celková výstavba navyšovala ve 12 ze 14 krajů, k růstu loni z drtivé většiny přispěly Praha a střední Čechy. Počet dokončených bytů v Česku loni pouze stagnoval (na 34,6 tis.) a za rokem 2007 o šestinu zaostal. Bytů v rodinných domech vzniklo dokonce nejméně za poslední čtyři roky. Prudký růst cen stavebních materiálů i prací mohl přispět k větší rozestavenosti a tím i k prodloužení průměrné doby výstavby.

Růst nominální hodnoty nově uzavřených tuzemských stavebních zakázek (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) po svižném meziročním tempu v prvních třech čtvrtletích (v úhrnu o pětinu) ve zbylé části loňského roku zvolnil (na 1,0 %) a zůstal tak ve stínu růstu stavebních prací (7,9 %) i cen materiálů (17,0 %). Celková zásoba práce zahrnující všechny dosud nerealizované zakázky byla v prosinci 2021 meziročně vyšší o 13,1 % (podobně rostla u tuzemských veřejných i soukromých zakázek). Orientační hodnota vydaných stavebních povolení převýšila ve 4. čtvrtletí obdobnou úroveň roku 2020 o 30 %, ve dvouletém srovnání byla ale vyšší „jen“ o 16 %. K růstu přispěla nejvíce nová výstavba bytových budov. Důvěra podnikatelů ve stavebnictví po celý loňský rok mírně kolísala a setrvala lehce pod úrovní z období těsně před počátkem pandemie. Na počátku roku 2022 došlo ke zlepšení vlivem příznivějšího hodnocení současné poptávky i očekávání u zaměstnanosti. Nedostatečnou poptávku označilo za růstovou bariéru již jen 19 % podniků, nedostatek materiálu a zařízení sužoval naopak rekordních 26 % firem. Fakticky více než

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021, březen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

⁵ Prognóza ČNB ze srpna 2022, srpen 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

tři roky zůstává klíčovou bariérou ve stavebnictví nedostatek pracovníků – ten v únoru 2021 limitoval již 52 % podniků.⁶

Realitní trh

Napětí na trhu nemovitostí se v roce 2021 nadále prohlubovalo a s ním také rapidně zrychloval růst cen nemovitostí v celém Česku. Převis poptávky nad nabídkou posiloval přebytek volné hotovosti v domácnostech i tlak na zajištění výhodnějšího financování v očekávání dalšího nárůstu úrokových sazeb. Meziroční růst nabídkových cen bytů v ČR ve 4. čtvrtletí 2021 dosáhl 12,4 %, což bylo nejvíce od 1. čtvrtletí 2018. Růst nabídkových cen bytů mimo Prahu posílil na 16,5 %, což bylo nejvíce od konce roku 2008. Nabídkové ceny bytů v Praze meziročně vzrostly o 9,1 %. Realizované ceny starších bytů v ČR byly ve 4. čtvrtletí 2021 meziročně vyšší o 25,2 %. Z toho byty mimo Prahu byly dražší o 26,7 %, zatímco ceny bytů v Praze se zvedly o pětinu. Realizované ceny nových bytů v Praze se ve 4. čtvrtletí meziročně zvýšily o 26,5 %.⁷

Zrychlující růst cen nemovitostí vedl podle všech sledovaných ukazatelů k dalšímu omezení cenové dostupnosti vlastního bydlení. Procento domácností bezpečně dosahujících na průměrné ceny bytů v posledních dvou letech prudce pokleslo a ve čtvrtém čtvrtletí 2021 se pohybovalo pod 10 %. Pro mediánovou domácnost byly v tomto čtvrtletí ceny bytů zhruba o 40 % vyšší, než by odpovídalo jejich úrovni příjmů a požadovaným úrokovým sazbám. Rovněž u investičních bytů se míra nadhodnocení ke konci roku 2021 pohybovala v průměru nad 40 %, což je historicky nejvyšší úroveň za dobu sledování. Tento vývoj naznačuje, že domácnosti byly ochotny akceptovat u investic do bydlení velmi nízký výnos, případně byly značně optimistické ohledně dalšího cenového růstu u rezidenčních nemovitostí.

Nejistota ohledně budoucího vývoje zůstává vysoká, přičemž mezi faktory podporující další růst cen nemovitostí patří jejich omezená nabídka při zesílené motivaci části domácností zajistit se proti inflaci investicemi do bydlení. Jistý vliv může mít rovněž rostoucí poptávka ze strany institucionálních investorů. Přetrvávající silný převis poptávky po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou odráží poměrně stabilní počet uskutečněných transakcí při výrazném úbytku nabízených nemovitostí v posledních letech. Pokles nabídky je na jedné straně způsoben snižující se ochotou majitelů prodávat v podmínkách rychle rostoucích cen nemovitostí své investice, na druhé straně je dán dlouhodobě nedostatečnou výstavbou nových bytů. Přestože počet nově zahájených bytů v roce 2021 citelně vzrostl a blíží se přírůstkům pozorovaným před finanční krizí, počet dokončených bytů spíše klesal. Ani jisté ochlazení na straně poptávky tak v nejbližším období nemusí vést k nastolení tržní rovnováhy a ve vybraných lokalitách bude tlak na růst cen nemovitostí nejspíše přetrvávat.⁸

Hypoteční trh

⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021, březen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

⁷ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

⁸ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf s.22

V průběhu 4. čtvrtletí 2021 došlo v reakci na zrychlování cenového růstu k významnému navýšení základních měnověpolitických sazeb. První navýšení přišlo již na začátku října (dvoutýdenní repo sazba byla zvýšena o 0,75 p. b. na 1,50 %) a další následovalo v listopadu (+1,25 p. b. na 2,75 %). V závěru roku se repo sazba navýšila ještě o 1 p. b. na 3,75 %, což bylo nejvíce od roku 2008. Za celý rok 2021 dvoutýdenní repo sazba vzrostla o 3,25 p. b. Diskontní sazba ke konci roku 2021 činila 2,75 % a lombardní 4,75 %.

Úrokové sazby mezibankovního trhu reagovaly na prudké zvýšení měnověpolitických sazeb silnými nárůsty. Tříměsíční sazba PRIBOR v průběhu 4. čtvrtletí narostla o 2,39 p. b. a ke konci roku 2021 dosahovala 3,5 %.⁹ Bankovní rada ČNB z důvodu rostoucí inflace od začátku roku 2022 několikrát přistoupila k navýšení základních úrokových sazeb. Naposledy se na svém jednání, která se konalo 22.6.2021, rozhodla opět zvýšit úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) zvýšila o 1,25 % na 7 %, diskontní sazbu se zvýšila na 6 % a lombardní sazba byla zvýšena na 8 %.¹⁰

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

Oddíl F. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí koncernové skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Uvedené podíly na dceřiných společnostech se rovnají podílům na základním kapitálu i hlasovacích právech.

Osobou přímo ovládající Emitenta je pan **Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, datum narození 18. prosince 1971, bytem Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno, který je majoritním akcionářem, přičemž jeho podíl na základním kapitálu i hlasovacích právech činí 89%.

Majoritní akcionář Emitenta, pan Radek Jakubec, MSc, MBA, který dále ovládá tyto společnosti: e-Finance Makléři, s.r.o. s podílem 100% a její dceřinou společnost EFI Energy, s.r.o., ve které vlastní 100% podíl společnost e-Finance Makléři, s.r.o., eFi Sport Centrum, s.r.o., ve které vlastní 100% podíl společnost e-Finance Makléři, s.r.o., společnost eFiJob.cz, s.r.o. s podílem 100% a společnost EFI Pivovar, s.r.o. s podílem 100%.

Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování společnostem ve skupině, které jsou ovládané Emitentem, a proto bude ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích těchto společností. Předpokladem budoucí finanční stability Emitenta je především ziskovost projektů, které jsou realizovány prostřednictvím dceřiných společností Emitenta. Ziskovost těchto projektů tedy může mít vliv na schopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností těchto společností dostát svým dluhům a dosáhnout návratnosti

⁹ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021, březen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

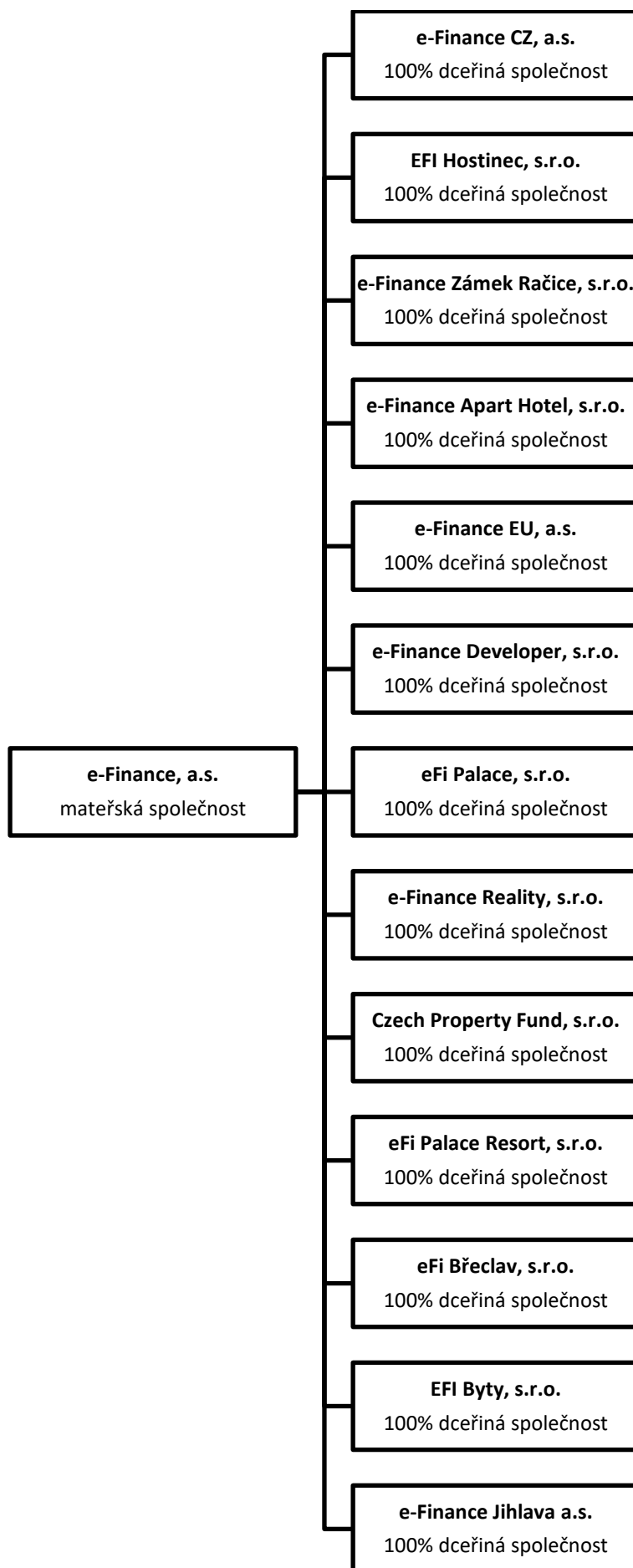
¹⁰ ČNB zvyšuje úrokové sazby, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00024/>.

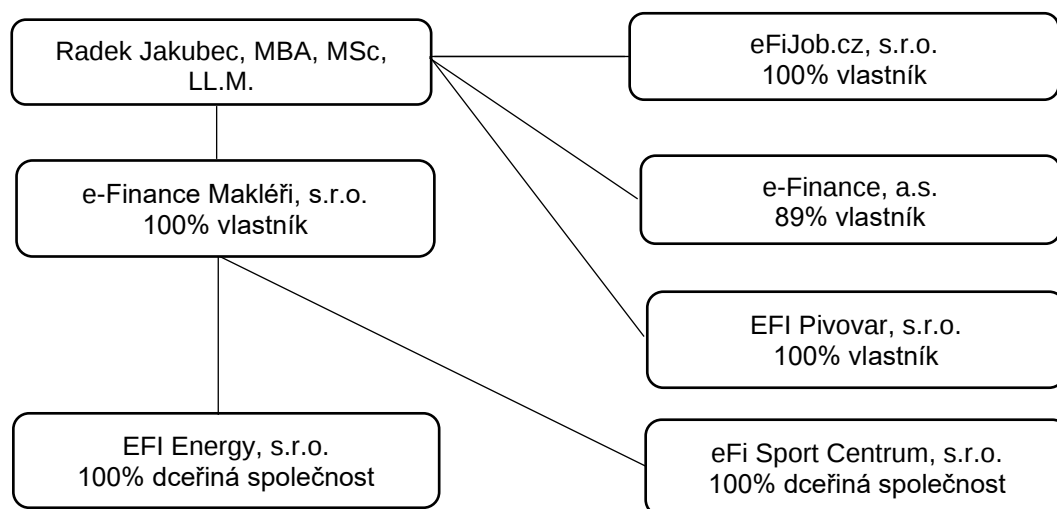
investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na těchto společnostech ve skupině a jejich hospodářských výsledcích.

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 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. Společnost e-Finance Reality, s.r.o. dokončila výstavbu devíti rodinných domů v obci Vranov, katastrálním území Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapísaných 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.

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.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	25.584	32.949
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	27.640	29.411
Finanční náklady	2	285
Aktiva	12.193	33.245
Dlouhodobý majetek	12.000	2.579
Dlouhodobé pohledávky	41	0
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohledávky	21	32.738
Peněžní prostředky	118	369
Časové rozlišení	13	12
Vlastní kapitál	-24.527	-21.274
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	36.652	54.429
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-22.570	-24.628
Hospodářský výsledek po zdanění	-2.058	3.252

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

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19. 11. 2007

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.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	24.728	35.353
Finanční výnosy	2	1
Provozní náklady	31.079	39.575
Finanční náklady	2.959	3.186
Hospodářský výsledek po zdanění	-9309	-7.406
Aktiva	41.149	27.416
Dlouhodobý majetek	462	291
Zásoby	23.154	5.724
Krátkodobé pohledávky	13.992	19.986
Peněžní prostředky	3.032	1.128
Časové rozlišení	188	261
Vlastní kapitál	-21.869	-29.275
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	62.816	56.128
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-12.760	-22.069
Hospodářský výsledek běžného období	-9309	-7.406

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V tabulce uvedené provozní náklady jsou spojeny zejména s provozováním výše uvedených restauračních zařízení, jejichž provozování je hlavní činností společnosti. Významná je rovněž projekční činnost, která je nezbytná pro výstavbu developerských projektů v rámci celé skupiny.

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.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	113.036	75.487
Finanční výnosy	492	504
Provozní náklady	108.309	65.968
Finanční náklady	5.057	5.777
Aktiva	125.231	92.992
Dlouhodobý majetek	3.843	2.405
Zásoby	6.137	1.424
Krátkodobé pohledávky	114.240	87.757
Peněžní prostředky	862	1.253
Časové rozlišení	147	152
Vlastní kapitál	32.725	36.157
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	92.127	56.535
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	393	522
Hospodářský výsledek po zdanění	129	3.432

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V tabulce uvedené provozní náklady jsou spojeny se stavební činností, kterou společnost provádí pro jednotlivé společnosti v rámci skupiny. Společnost je hlavní poskytovatelem stavebních prací v rámci celé skupiny.

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 Zábrdovice, č.p. 234.

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	29.218	25.071
Finanční výnosy	16	0
Provozní náklady	22.172	23.232
Finanční náklady	7.787	7.691
Aktiva	214.344	217.260
Cizí zdroje	169.871	179.165
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	3.613	6.836
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	6.836	21.105
- z toho úvěr	159.422	151.224
Vlastní kapitál	43.231	37.378
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.244	-3.969
Hospodářský výsledek po zdanění	-725	-5853

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. Na přelomu let 2020 a 2021 byla dokončena a zkolaudována rekonstrukce a přístavba budovy, která je provozována jako 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.

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	86	18.281
Finanční výnosy	650	216
Provozní náklady	1443	15.971
Finanční náklady	3	3.000
Hospodářský výsledek po zdanění	-710	-474
Aktiva	332.731	354.473
Vlastní kapitál	133.044	199.570
Cizí zdroje	199.512	154.299
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 stavebního 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. Stavba již byla zahájena prováděním přípojek inženýrských sítí. Výstavba dalších stavebních objektů je předběžně plánována na rok 2023, nicméně vše je závislé na situaci na trhu, cenách materiálu a stavebních pracích, apod.

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	6	1
Finanční náklady	750	749
Hospodářský výsledek po zdanění	-560	-555
Aktiva	8.416	8.459
Vlastní kapitál	-2.347	-2.903
Cizí zdroje	10.763	11.361

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Ke dni 22.04.2020 byla společnost přejmenována na e-Finance Apart Hotel, s.r.o. Aktuálně vlastní a spravuje rekreační areál na Jesenicku, 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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	2.585	2.845
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.664	2.549
Finanční náklady	1.823	1.319
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.902	-1.023
Aktiva	31.865	30.542
Vlastní kapitál	6.939	5.916
Cizí zdroje	24.743	24.439

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 39.609.000,-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 smlouvou s tím, že jeho budoucím využitím bude rovněž ubytování hotelového typu.

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	1.613	2.105
Finanční výnosy	65	0
Provozní náklady	3.208	2.515
Finanční náklady	298	28
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.828	-438
Aktiva	57.093	102.840
Vlastní kapitál	-9.509	-9.948
Cizí zdroje	66.363	112.649

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 m², v obci Břeclav, katastrální území Charvátská Nová Ves, zapsáno na LV č. 3661, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Břeclav.

Předmětný pozemek je platnou územně plánovací dokumentací určen k zástavbě. V současnosti probíhá společné řízení, kterým je na tomto pozemku povolována výstavba dvou bytových domů. Souběžně probíhá majetkové vypořádání části sousedního pozemku, a to za účelem zřízení sjezdu z komunikace.

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 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	7	1
Finanční náklady	89	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-96	-1
Aktiva	821	1.312
Vlastní kapitál	-367	-368
Cizí zdroje	1.188	1.680

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

EFI Hostinec, s.r.o.

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

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

IČO: 09165401

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	15	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-17	-2
Aktiva	12	2
Vlastní kapitál	-7	-9
Cizí zdroje	19	11

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

e-Finance CZ, a.s.

Společnost e-Finance CZ, a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku a poskytování zápůjček či jiného financování společností ovládaných Emitentem.

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

IČO: 09166858

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	541	3.235
Provozní náklady	332	1.286
Finanční náklady	60	1.897
Hospodářský výsledek po zdanění	121	42
Aktiva	14.810	83.840
Vlastní kapitál	2.121	2.163
Cizí zdroje	12.630	79.221

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 provádí novostavbu bytového domu na ul. Holzova, Brno.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	-	0
Finanční výnosy	-	1
Provozní náklady	-	25
Finanční náklady	-	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-	-25
Aktiva	-	32578
Vlastní kapitál	-	175
Cizí zdroje	-	32404

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně vykonává správu multifunkčního objektu EFI Obchodní galerie v Jihlavě.

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

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

Popis	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Provozní výnosy	-	2950
Finanční výnosy	-	0
Provozní náklady	-	804
Finanční náklady	-	1125
Hospodářský výsledek po zdanění	-	916
Aktiva	-	73387
Vlastní kapitál	-	23044
Cizí zdroje	-	50265

Oddíl G. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.

Meziroční růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR v průběhu roku 2021 značně zrychlil a v posledním čtvrtletí převýšil 25 %. Průměrný meziroční růst cen nemovitostí přesáhl za posledních pět let 12 %, 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, která za posledních pět let vzrostla o 63 %. Rychlý růst cen se promítl i do odhadované míry nadhodnocení bytů.

Pro mediánovou domácnost byly v tomto čtvrtletí ceny bytů zhruba o 40 % vyšší, než by odpovídalo jejich úrovni příjmů a požadovaným úrokovým sazbám. Podíl domácností, kterým příjmy umožňují při dané výši úrokových sazeb bezpečné dluhové financování průměrného bytu, poklesl pod 10 %. Překotný růst cen rezidenčních nemovitostí v prostředí rostoucích makroekonomických nejistot a zvyšující se míry nadhodnocení vytváří potenciál pro jejich významnější cenovou korekci v budoucnu. ČNB odhaduje, že pravděpodobnost poklesu těchto cen během příštích dvou let o více než 10 % ve srovnání se současnou cenovou hladinou je přibližně 12 %.

Nejistota ohledně budoucího vývoje zůstává vysoká, přičemž mezi faktory podporující další růst cen nemovitostí patří jejich omezená nabídka při zesílené motivaci části domácností zajistit se proti inflaci investicemi do bydlení. Jistý vliv může mít rovněž rostoucí poptávka ze strany institucionálních investorů. Přetrvávající silný převis poptávky po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou odráží poměrně stabilní počet uskutečněných transakcí při výrazném úbytku nabízených nemovitostí v posledních letech. Pokles nabídky je na jedné straně způsoben snižující se ochotou majitelů prodávat v podmínkách rychle rostoucích cen nemovitostí své investice, na druhé straně je dán dlouhodobě nedostatečnou výstavbou nových bytů. Přestože počet nově zahájených bytů v roce 2021 citelně vzrostl a blíží se přírůstkům pozorovaným před finanční krizí, počet dokončených bytů spíše klesal. Ani jisté ochlazení na straně poptávky tak v nejbližším období nemusí vést k nastolení tržní rovnováhy a ve vybraných lokalitách bude tlak na růst cen nemovitostí nejspíše přetrvávat.¹¹ 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 reálném trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v poptávce po nemovitostech. Společnosti v rámci skupiny i v době platných omezení, tzn. v letech 2020 a 2021, realizovaly prodeje vlastních nemovitostí, a to za ceny před propuknutím pandemie. K dalším následným prodejům nemovitostí ze strany společností ve skupině nedošlo. Je možné, že z důvodu rostoucích nákladů na úvěry na bydlení a rostoucí provozní výdaje dojde v dalších měsících k propadům v poptávce po nemovitostech. Tento propad může vést ke stagnaci cen nemovitostí nebo jejich snížení.

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.

Silná dynamika nových úvěrů domácnostem se promítla do míry zadluženosti, která se po dlouhém období stagnace začala od poloviny roku 2021 rychle zvyšovat. Placené úroky u portfolia bankovních úvěrů domácnostem setrvaly na nízké úrovni, neboť nárůst klientských úrokových sazeb u nových úvěrů se do nich propisuje jen pozvolna. U nových a refixovaných úvěrů se však nárůst úrokových sazeb projevil promptně a spolu s růstem mediánové výše hypotečního úvěru vedl k postupnému navyšování mediánové splátky. Ta se meziročně zvedla o 2,4 tis. Kč za měsíc (z 9,9 tis. Kč na 12,3 tis. Kč), přičemž data za leden a únor 2022 ukázala na další navýšení až k 14,2 tis. Kč.

Úhrn skutečně nových úvěrů poskytnutých domácnostem v roce 2021 se oproti roku 2020 zvýšil o 51 % (536 mld. Kč oproti 354 mld. Kč). Nejvýrazněji rostly skutečné nové

¹¹ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2021-2022/fs_2021-2022.pdf.

úvěry na bydlení, jejichž objem za rok 2021 meziročně vzrostl o 63 %. V prvním čtvrtletí 2022 však skutečně nové úvěry domácnostem vykázaly v meziročním srovnání pokles (-8 %), který se s ohledem na rostoucí úrokové sazby bude nejspíše dále prohlubovat. Vývoj skutečně nových úvěrů nefinančním podnikům byl v roce 2021 volatilní, když negativní dynamiku v první polovině roku vystřídal strmý úvěrový růst v jeho druhé polovině. Volatilní míru růstu bylo možné pozorovat rovněž v prvním čtvrtletí 2022. Celkový úhrn nových podnikových úvěrů v roce 2021 víceméně stagnoval (+2,3 % oproti roku 2020). I přes nárůst úrokových sazeb probíhající od třetího čtvrtletí 2021 dále zesilovala úvěrová dynamika zejména v sektoru domácností. Objem rizik a potenciálních cyklických ztrát se tak dále zvýšil. Současné projekce nejpravděpodobnějšího vývoje úvěrové dynamiky naznačují u obou sektorů její kulminaci v průběhu roku 2022 a postupný návrat k průměrným hodnotám v dalších dvou letech.¹²

V průběhu 4. čtvrtletí 2021 došlo v reakci na zrychlování cenového růstu k významnému navýšení základních měnověpolitických sazeb. První navýšení přišlo již na začátku října (dvoutýdenní repo sazba byla zvýšena o 0,75 p. b. na 1,50 %) a další následovalo v listopadu (+1,25 p. b. na 2,75 %). V závěru roku se repo sazba navýšila ještě o 1 p. b. na 3,75 %, což bylo nejvíce od roku 2008. Za celý rok 2021 dvoutýdenní repo sazba vzrostla o 3,25 p. b. Diskontní sazba ke konci roku 2021 činila 2,75 % a lombardní 4,75 %. Úrokové sazby mezibankovního trhu reagovaly na prudké zvýšení měnověpolitických sazeb silnými nárůsty. Tříměsíční sazba PRIBOR v průběhu 4. čtvrtletí narostla o 2,39 p. b. a ke konci roku 2021 dosahovala 3,5 %.¹³ Bankovní rada ČNB s důvodu rostoucí inflace od začátku roku 2022 několikrát přistoupila k navýšení základních úrokových sazeb. Naposledy se na svém jednání, která se konalo 22.6.2021, rozhodla opět zvýšit úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) zvýšila o 1,25 % na 7 %, diskontní sazbu se zvýšila na 6 % a lombardní sazba byla zvýšena na 8 %.¹⁴

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

Trh komerčních nemovitostí prošel pandemií koronaviru bez závažnějších otřesů, přičemž napětí a nejistoty spojené s pandemií začaly ve druhé polovině roku 2021 pozvolna odeznívat. Vývoj v jednotlivých segmentech trhu se však lišil v závislosti na míře dopadů přijatých protiepidemických opatření. Oživení v podobě významného poklesu míry neobsazenosti a nárůstu výše nájmů zaznamenal segment logistických a průmyslových nemovitostí. Naopak neúplný návrat zaměstnanců do kanceláří a pomalý náběh tržeb v obchodních centrech znamenal u kancelářských a maloobchodních nemovitostí prozatím jen omezené zlepšení z pohledu obou ukazatelů. Investice do komerčních nemovitostí se začaly v roce 2021 obnovovat, byť ve srovnání s obdobím před pandemií zůstal jejich objem nízký. Tlumícím faktorem pro výraznější zrychlení investiční aktivity však nebyl nezájem investorů, ale nedostatek vhodných investičních příležitostí a relativně nízká výstavba nových ploch. Ta se vlivem nárůstu cen stavebních prací a existujících nejistot snížila především u kancelářských nemovitostí. Omezená

¹² Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/gallery/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf.

¹³ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021, březen 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

¹⁴ ČNB zvyšuje úrokové sazby, červen 2021. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00024/>.

nabídka při rostoucí ochotě investorů umístit své volné finanční prostředky do komerčních nemovitostí se promítla do vývoje výnosů požadovaných investory. Výnosy u logistických a průmyslových nemovitostí v roce 2021 silně klesly, zatímco u kancelářských a maloobchodních ploch zůstávají i přes sníženou obsazenost a nižší generované příjmy stabilní. S ohledem na výši bezrizikových úrokových sazeb a výnosů z alternativních investic hodnotí ČNB pozorovanou úroveň výnosů z domácích komerčních nemovitostí jako značně nízkou.¹⁵

V souvislosti s dopady na nařízení Vlády ČR, přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru COVID-19, Emitent očekával, že 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. Snížený zájem se však doposud neprojevil, nicméně v případě dalších pandemických vln je možné, že tato situace nastane.

d) trend vývoje ve stavebnictví

Stavebnictví se loni navzdory některým růstovým předpokladům (např. plánované veřejné investice do dopravní infrastruktury) zotavovalo pomalu. Mezikvartální tempo stavební produkce sice v 1. i 2. čtvrtletí 2021 přesáhlo 2 %, ve 3. čtvrtletí ale výkon celého odvětví o 1,0 % poklesl. Stálo za tím primárně inženýrské stavitelství, na něž dolehlo pomalejší čerpání veřejných investic v prvních dvou třetinách roku. Ve 4. čtvrtletí došlo ve stavebnictví k pozitivnímu obratu (+2,2 %), na kterém se podílelo zejména pozemní stavitelství těžící z příznivého vývoje bytové výstavby.

I díky vývoji v posledních měsících tak za celý loňský rok stavební produkce mírně vzrostla, výhradně ale vlivem pozemního stavitelství, které posílilo o 3,5 %. Naopak tři roky trvající růst inženýrského stavitelství, podpořený silným čerpáním prostředků z evropských fondů, se loni zastavil (−0,2 %). To pozemní stavitelství navazovalo na útlum z roku 2020 (−9,0 %), jenž byl nejhlubší ve srovnatelné 20leté řadě.

Byť celé stavebnictví nebylo v roce 2021 protipandemickými restrikcemi bezprostředně zasaženo, dopady předloňských opatření ho stále ovlivňovaly (v administrativní náročnosti přípravy staveb či mobilitě zahraničních pracovníků). Po ústupu jarní pandemické vlny se nicméně podmínky pro stavebnictví zlepšily, což se projevilo například v zahajované bytové výstavbě. Především díky nebývale silnému 2. pololetí tak dosáhl za celý loňský rok počet zahájených bytů v novodobé historii ČR rekordních 45,0 tis. Nevídané bylo i meziroční posílení výstavby (o 28 %), hlavně díky bytům v bytových domech. Byť se celková výstavba navyšovala ve 12 ze 14 krajů, k růstu loni z drtivé většiny přispěly Praha a střední Čechy. Počet dokončených bytů v Česku loni pouze stagnoval (na 34,6 tis.) a za rokem 2007 o šestinu zaostal. Bytů v rodinných domech vzniklo dokonce nejméně za poslední čtyři roky. Prudký růst cen stavebních materiálů i prací mohl přispět k větší rozestavěnosti a tím i k prodloužení průměrné doby výstavby.

Růst nominální hodnoty nově uzavřených tuzemských stavebních zakázek (v podnicích s více než 50 zaměstnanci) po svižném meziročním tempu v prvních třech čtvrtletích (v úhrnu o pětinu) ve zbylé části loňského roku zvolnil (na 1,0 %) a zůstal tak ve stínu růstu stavebních prací (7,9 %) i cen materiálů (17,0 %). Celková zásoba práce zahrnující všechny dosud nerealizované zakázky byla v prosinci 2021 meziročně vyšší o 13,1 % (podobně rostla u tuzemských veřejných i soukromých zakázek). Orientační hodnota vydaných stavebních povolení převýšila ve 4. čtvrtletí obdobnou úroveň roku 2020 o 30 %, ve

¹⁵ Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2022. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2020-2021/fs_2020-2021.pdf.

dvouletém srovnání byla ale vyšší „jen“ o 16 %. K růstu přispěla nejvíce nová výstavba bytových budov. Důvěra podnikatelů ve stavebnictví po celý loňský rok mírně kolísala a setrvala lehce pod úrovní z období těsně před počátkem pandemie. Na počátku roku 2022 došlo ke zlepšení vlivem příznivějšího hodnocení současné poptávky i očekávání u zaměstnanosti. Nedostatečnou poptávku označilo za růstovou bariéru již jen 19 % podniků, nedostatek materiálu a zařízení sužoval naopak rekordních 26 % firem. Fakticky více než tři roky zůstává klíčovou bariérou ve stavebnictví nedostatek pracovníků – ten letos v únoru limitoval již 52 % podniků.¹⁶

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.

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

V segmentu služeb došlo v roce 2021 k celkovému růstu tržeb o 88,6 % bez očištění oproti roku 2020. Růst byl zapříčiněn zmírněním pandemie nemoci COVID-19 a zejména částečným rozvolněním přijatých opatření Vlády ČR po zavedení očkování proti nemoci COVID-19. Odvětvím, které zaznamenalo největší zvýšení tržeb, byl segment ubytování, ve kterém došlo k růstu tržeb celkově o 134,7 % oproti roku 2020. Výrazný růst tržeb byl zaznamenán také ve stravování a pohostinství (o 77,3 %).¹⁷

V prvním čtvrtletí roku 2022 trend růstu tržeb z důvodu ústupu pandemie nemoci COVID-19 a rozvolnění opatření Vlády ČR, kdy tržby meziročně rostly o 105,9 %. Výrazněji rostly tržby v ubytování (o 206,8 %), než ve stravování a pohostinství (o 88,5 %).¹⁸

Z důvodu aktuálního ústupu pandemie nemoci COVID-19 a s ohledem na makroekonomický výhled, tak Emitent předpokládá částečný návrat výkonu hospodářství blížící se alespoň částečně výkonům z období před vypuknutím pandemie. Emitent neočekává hospodářskou výkonnost v těchto odvětvích jako v roce 2019. Pro následující období však předpokládá, že by se tento sektor měl opět vrátit k růstu tržeb. Emitent v tomto segmentu dále spatřuje riziko, že v roce 2022 nedojde k návratu tržeb do původního stavu před pandemií COVID-19 z důvodu dlouhodobějšího poklesu poptávky po službách, které jsou založeny na mobilitě populace.

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

¹⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2021>.

¹⁷ Služby - 4. čtvrtletí 2021. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/crisluzby-4-ctvrtleti-2021>.

¹⁸ Služby - 1. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/crisluzby-1-ctvrtleti-2022>.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Představenstvo

Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, 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. Představenstvo společnosti má jednoho člena, který jsou volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je tříleté. Funkce člena představenstva může být zastávána i opakovaně po několik funkčních období.

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří představenstvo:

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

2. Dozorčí rada

Dozorčí rada má tři členy. Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady je tříleté. Funkce člena dozorčí rady může být zastávána i opakovaně po několik funkčních období. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

Předseda: Lenka Chládková,
Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedkyně dozorčí rady a vedoucí administrativního oddělení.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

Místopředseda: JUDr. Jáchym Kanarek,
Brno, Bratří Čapků, PSČ 600 00, u Emitenta ve funkci právního zástupce a místopředsedy dozorčí rady
Pracovní adresa: Brno, Smetanova 17, PSČ 602 00

Člen: Petr Barša,
Brno, Labská 253/21, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci obchodního zástupce a člena dozorčí rady,
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

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

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

Oddíl J. Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popř. i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě,
- svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti a na takto svolané valné hromadě navrhuje potřebná opatření,
- navrhuje představenstvu nebo valné hromadě opatření, která považuje za vhodná,
- projednává podnikatelské záměry společnosti včetně finančních plánů, rozpočtů, organizační struktury a jejich změn,
- vyjadřuje se ke zprávě o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za uplynulý rok, kterou předkládá představenstvo valné hromadě

Emitent nemá správní radu a nemá zřízen výbor pro audit.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí 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.

Oddíl K. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 89% akcií Emitenta a současně 89% podíl na hlasovacích právech společnosti. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou akciemi na jméno, Emitent vede seznam akcionářů, převoditelnost akcií Emitenta je omezena, k převodu akcií Emitenta se vyžaduje předchozí souhlas představenstva společnosti. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň předsedou představenstva 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.

Oddíl L. 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 31.12.2021 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“), a to z důvodu, že Emitent je malou skupinou účetních jednotek ve smyslu tohoto zákona, která tuto povinnost podle § 22a zákona o účetnictví nemá.

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 31.12.2021
Provozní výnosy	60 741	101.537
Finanční výnosy	34 838	36.333
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	50 360	111.719
Finanční náklady	30 217	32.844
Hospodářský výsledek před zdaněním	15 002	-7.596
Aktiva	682 614	612.253
z toho aktiva krátkodobá	118 013	63.810
z toho aktiva dlouhodobá	564 601	548.443
Vlastní kapitál	42 097	31.767
Cizí zdroje	628 644	568.481

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech je uveden dlouhodobý majetek včetně obchodních podílů a dlouhodobé pohledávky.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 547.800.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 743.000,-Kč.

Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 13.663.000,-Kč.

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2021
eFi Palace, s.r.o.	100%	43 231	37..378
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	32 725	36.157
e-Finance EU, a.s.	100%	133 044	199.570
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance Apart Hotel, s.r.o	100%	6 939	5.916
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
EFI Hostinec, s.r.o.	100%	0	0
e-Finance CZ, a.s.	100%	2.121	2.163
EFI Byty, s.r.o.	100%	0	175
e-Finance Jihlava a.s.	100%	0	23.044
Hodnota podílů celkem:		218.060	304.403

Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se o hodnotu podílů stanovenou ekvivalencí.

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 nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v ovládaných a řízených osobách, 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 M. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2020, končící 31.12.2021 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 má vůči společnostem jím ovládaným, společností ovládaným stejnou ovládající osobou, která ovládá Emitenta ke dni 30.6.2022 tyto pohledávky:

Společnost (římská číslice za názvem společnosti rozlišuje jednotlivé pohledávky)	splatnost	Úroková sazba p.a.	jistina k 30.6.2022	celkové neuhrazené úroky k 30.6.2022
EFI Hosticec, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	10 000 Kč	1 639
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	16 331 179 Kč	5 676 055 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. V	rok od vyžádání	10%	36 322 908 Kč	607 156 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	9 996 369 Kč	5 941 203 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	9 871 000 Kč	4 410 526 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	10%	7 990 000 Kč	3 398 844 Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	0	0 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	0 Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	0 Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	9 300 000 Kč	1 667 722 Kč
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10%	23 883 307 Kč	2 154 086 Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	0	0 Kč
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	0 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o. -2x prodej obch. podílů	dle splátkového kalendáře	0%	18 621 040 Kč	0 Kč
CELKEM			132 325 803 Kč	23 857 233 Kč

Veškeré výše uvedené úroky jsou splatné společně s jistinou.

Společnost e-Finance Makléři, s.r.o. provádí pravidelné měsíční splátky ve výši 135 668,- Kč podle sjednaného splátkového kalendáře.

Peněžní prostředky byly poskytnuty (vyjma pohledávky za společností e-Finance Makléři, s.r.o.) zejména za účelem koupě, rekonstrukcí a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

e-Finance, a.s. ani její dceřiné společnosti nebyly během dvanácti měsíců před datem prospektu účastníkem žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení, která měla nebo mohou mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo skupiny do níž Emitent náleží.

Prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

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 N. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 20.730.000,-Kč (slovy: dvacet milionů sedm set třicet tisíc) a byl splacen v plné výši. Je rozdělen na 100 (slovy: sto) kusů akcií na jméno o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) každá, vydaných jako kmenové akcie v podobě listinných cenných papírů a na 187.300 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100,- Kč (jedno sto korun českých).

2. Společenská smlouva a stanovy

Zakladatelská smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu dne 26.10.2001 JUDr. Jarmilou Červínkovou, notářkou se sídlem v Brně pod č. NZ 260/2001. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré změny stanov jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná. Tato zakladatelská smlouva, jakož i úplné znění stanov společnosti jsou na požádání dostupné v sídle společnosti na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00.

Společnost byla založena na dobu neurčitou, což je uvedeno v § 2 stanov společnosti, a byla založena za účelem a s cílem dosahování zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Předmět podnikání společnosti uvedený výše v tomto prospektu v Oddíle E. je uveden v § 3 stanov společnosti.

Oddíl O. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

Emitent ani žádný člen skupiny k datu vyhotovení tohoto Prospektu nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z emitovaných Dluhopisů. Neexistuje žádná závislost Emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo výrobních procesech, které by měly zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost Emitenta.

Oddíl P. 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 a jeho dceřiných podniků za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, 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. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná prostřednictvím webové adresy www.e-finance.eu/sbirka-listin/.

Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2020 a 31.12.2021. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta. Emitent nemá povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, jelikož je malou skupinou účetních jednotek ve smyslu výše uvedeného zákona, a podle ustanovení § 22a malá skupina účetních jednotek povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku s výjimkou případů, kdy je některá účetní jednotka ve skupině subjektem veřejného zájmu, přičemž Emitent ani žádné jeho účetní jednotka není subjektem veřejného zájmu.

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, a. s.
za rok končící 31. 12. 2020**

vydaná v Brně dne 11. května 2021

Zpráva nezávislého auditora určená akcionářům společnosti e-Finance, a. s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance, 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 72 504 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.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společností včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.

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 představenstvo 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 obdržení informací žádné významné (materiální) nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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.

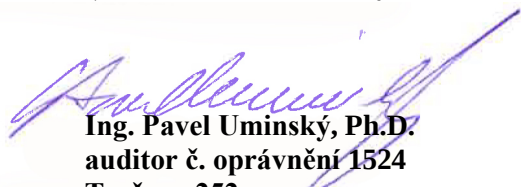
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 představenstvem.

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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je 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 mojí 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 představenstvo a dozorčí radu 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 11. května 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, a.s.

31.12.2020
ke dni
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ									
2020	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4		

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	697848	-15234	682614	667677
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	336725	-15234	321491	203381
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	0
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	118083	-14652	103431	108730
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	100144	-3626	96518	96953
B.II.1.1.	Pozemky	016	16890	0	16890	15639
B.II.1.2.	Stavby	017	83254	-3626	79628	81314
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8369	-4998	3371	3494
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6028	3529	3970
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	13	0	13	13
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	13	0	13	13
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	0	0	0	4300
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	4300
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	218060	0	218060	94651
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	218059	0	218059	94650
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	338536	0	338536	429404
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3370	0	3370	18412
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3266	0	3266	11921
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	104	0	104	6491
C.I.3.2.	Zboží	043	104	0	104	6491
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	262520	0	262520	348719
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	243110	0	243110	329896
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	9075	0	9075	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	230477	0	230477	317768
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	3558	0	3558	3053
4.	Jiné pohledávky	056	3558	0	3558	3053
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	19410	0	19410	18823
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	17046	0	17046	16825
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	2364	0	2364	1998
3.	Stát - daňové pohledávky	064	243	0	243	483
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	602	0	602	650
5.	Dohadné účty aktivní	066	751	0	751	323
6.	Jiné pohledávky	067	768	0	768	542
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	72646	0	72646	62273
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	178	0	178	120
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	72468	0	72468	62153
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	22587	0	22587	34892
D.1.	Náklady příštích období	079	22553	0	22553	34890
D.3.	Příjmy příštích období	081	34	0	34	2

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	682614	667677
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	42097	40641
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	1981	15338
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	1981	15338
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	19203	32560
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	4573	2891
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	4573	2891
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	14813	1682
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	628644	617842
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	628644	617842
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	516469	509848
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	472950	458780
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	472950	458780
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	35122	48765
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	0	524

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8397	1779
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8397	1779
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	112175	107994
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	100170	69810
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	100170	69810
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1657	1895
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	4943	14753
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	4002	8866
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	1403	12670
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	157	0	8000
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	332	307
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	118	106
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	188	2033
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	649	1801
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	116	423
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	11873	9194
D.1.	Výdaje příštích období	167	11776	8806
D.2.	Výnosy příštích období	168	97	388

Sestaveno dne: 26.4.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2020
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	22498	31307
II.	Tržby za prodej zboží	002	3043	3400
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	25545	21963
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	2834	2911
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2541	2458
A.3.	Služby	006	20170	16594
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6394	5089
D.1.	Mzdové náklady	010	5383	4180
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1011	909
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	968	868
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3264	3617
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3264	3617
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3264	3617
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	35200	484
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	34955	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	0	302
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	245	182
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	15157	835
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	14620	0
F.2.	Prodaný materiál	026	0	302
F.3.	Daně a poplatky	027	298	170
F.5.	Jiné provozní náklady	029	239	363
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	10381	3687

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	12000	500
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	12000	500
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	22838	25522
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	22838	25522
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	30190	27980
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	30190	27980
K.	Ostatní finanční náklady	047	27	27
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	4621	-1985
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	15002	1702
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	189	20
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	189	20
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	14813	1682
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	14813	1682
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	95579	61213

Sestaveno dne: 26.4.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost		Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 26.4.2021

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	20 730	20 730
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	0	171
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	171
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	15 338	7 953
G.2.	Zvýšení	0	7 385
G.3.	Snížení	13 357	0
G.4.	Konečný zůstatek	1 981	15 338
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	2 891	2 753
I.2.	Zvýšení	1 682	722
I.3.	Snížení	0	584
I.4.	Konečný zůstatek	4 573	2 891
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	755
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	755
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	14 813	1 682
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	42 097	40 641

Podpisový záznam



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 26. 4. 2021

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	62 273	43 661
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	14 752	1 702
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-21 469	5 575
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	3 264	3 617
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-20 335	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-12 000	-500
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	7 602	2 458
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-6 717	7 277
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	150 850	5 192
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	128 755	-63 751
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	7 053	74 195
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	15 042	-5 252
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	144 133	12 469
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-30 190	-27 980
A.4.	Přijaté úroky (+)	22 588	25 522
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-118	-1 021
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	12 000	500
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	148 413	9 490
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-179 616	-6 746
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	34 955	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-144 661	-6 746

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	6 621	15 868
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	6 621	15 868
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	10 373	18 612
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	72 646	62 273

Podpisový záznam



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

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

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2020
Okamžik sestavení úz:	26.04.2021

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.86%

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

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 561 900,- Kč: 4 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 936 500,- Kč: 1 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 545 900,- Kč: 1 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2020: nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M. - předseda představenstva

Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.4. Společnost je mateřskou společností a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Účetní jednotka spolu se svými dceřinými společnostmi tvoří dle § 1c zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, malou skupinu účetních jednotek, která je podle § 22a, odst. 1 tohoto zákona osvobozena od povinnosti sestavení konsolidované účetní závěrky. Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979

Podíl na základním kapitálu činí 100%.

3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. e-Finance Apart Hotel, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií
8. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. eFi Sport Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 064 71 366
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
11. e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
12. EFI Pivovar, s.r.o.
Nám. 28. října 1903/23, 602 00 Brno
IČ: 091 66 343
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. e-Finance Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 091 65 401
Podíl na základním kapitálu činí 100%

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.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Odpisový plán může být v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti *a předpokládané zbytkové hodnoty majetku*.

Předpokládaná životnost je stanovena takto: software – 3 – roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software – účetní program MONEY S4, docházkový systém IKOS, MOffice 2016 a MindManager v celkové výši 582 tisíc Kč.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
 - pozemky parc. č. 803/7, ostatní plocha, a 803/8, ostatní plocha, a spoluvlastnické podíly na pozemcích parc. č. 803/16 a 803/4 v katastrálním území Chrlice. Součástí pozemku parc. č. 803/4 je stavba bytového domu č.p. 699. V rámci této stavby společnost vlastní vymezené nebytové prostory č. 699/17, 699/22, 699/23, 699/24 a 699/25. Společnost je dále spoluvlastníkem vymezených nebytových prostor č. 699/18, 699/21 a části společných prostor. Vše v obci Brno, katastrální území Chrlice.
 - pozemek parc. č. 269/5 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, orná půda, a pozemek parc. č. st. 1306 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 963, jehož součástí jsou 3 bytové jednotky, které slouží k pronájmu. To vše v obci Bílovice nad Svitavou.
 - pozemek parc. č. 711/34 v katastrálním území Lipovec u Blanska, ostatní plocha, a pozemek parc. č. st. 454 v katastrálním území Lipovec u Blanska, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 391, to vše v obci Lipovec. Stavba je určena k pronájmu.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 7 firemních automobilů a 1 motocykl. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen podíly v dceřiných společnostech, které jsou oceněny ekvivalencí (protihodnotou) stanovenou podle výše vlastního kapitálu těchto společností. Podíly ve společnostech se záporným vlastním kapitálem jsou oceněny hodnotou 0 Kč. Veškeré podíly jsou dále evidovány v pořizovacích hodnotách v podrozvahové evidenci.

d) Zásoby

V zásobách máme vykázán následující majetek:

Nedokončená výroba, je tvořena náklady na výstavbu parkoviště na pozemku 803/7 ostatní plocha v katastrálním území Chrlice..

Zásoby nakupované jsou oceněny pořizovací cenou, nedokončená výroba skutečně vynaloženými vlastními náklady na danou zakázku.

e) Pohledávky

1. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 200 227 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 2 070 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 885 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 8 678 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 je uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná je na účtu 385 – příjmy příštích období.

Dále je zde uvedeno časové rozlišení úroků z emitovaných dluhopisů, které budou nákladem příštích období – evidované na účtu 381 – náklady 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. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk.

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 má dlouhodobý úvěr poskytnutý Trinity bank, dříve Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 36 255 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 433 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku.

Dále má společnost poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 524 tis. Kč, krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 224 tis. Kč. Dále má společnost úvěr poskytnutý od soukromé osoby ve výši 8 000 tis., zajištěný zástavním právem k pozemku p.č. 1306 a 269/5, jehož součástí je stavba v k.ú. Bílovice nad Svitavou. Tyto nemovitosti jsou vykázány v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách www.e-finance.cz.

Dluhopisy koncernu e-Finance jsou investiční papíry určené občanům České republiky, jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou.

Dluhopisy jsou v nominální hodnotě 30 tisíc korun a jsou vydávány tříleté emise s ročním úrokem 4,5% nebo sedmileté emise s ročním úrokem 5,6%.

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 z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem. Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

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.

Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2020 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2020	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2020
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

Všechny ovládané společnosti realizují své projekty, které budou po jejich dokončení ziskové a je předpoklad, že výše vlastního kapitálu se tak dostane do kladných čísel.

2. Na řádce č.28 Rozvahy je uvedena částka 388 089 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	43 230 950,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	32 724 881,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	133 043 982,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	6 938 817,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 120 590,- Kč
EFI Pivovar, s.r.o.	200 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Byty, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
Vklady mimo ZK		164 555 351,- Kč

3. 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 k 31.12.2020
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	0	0
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	33 086	1667
EFI Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	520	7
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	66 310	2 130
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	4 442
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	183
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	2 930
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	6 750	2 156
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	12 955	4 373
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	0	0
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	35 860	2 138
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	890	298
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	3 235
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	3 613	30
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	13 433	613
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	4 300	700
e-Finance Byty, s.r.o.	rok od vyžádání	10	0
CELKEM		175 575	24 652

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytl pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.

8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 9.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	15639	1251			16890
Stavby	85188		1934		83254
Hmotné movité věci a jejich soubory	7646	723			8369
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4300		4300		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	13			13
Celkem 2019	122330				118083

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-3874		-1376	1624			-3626
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4152		-846				-4998
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-5587		-441				-6028
Celkem 2020	-13613						-14652

3. Dlouhodobý finanční majetek za poslední 3 období (v tis. Kč)

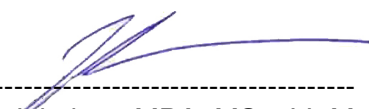
	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2020
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	87 266	7 384	94 650	293 439			388 089
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		1				1
Celkem	87 267		94 651				388 090

V. Dlouhodobý hmotný majetek s významně vyšší tržní hodnotou, než je jeho ocenění v rozvaze:

Obchodní galerie Globus Jihlava - jedná se o objekt občanské vybavenosti s přílehlými pozemky, který byl oceněn znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 15. 6. 2018 na částku 60 700 tis. Kč.

VI. Události po datu účetní závěrky

V Brně dne: 26. 4. 2021
Zpracovala: Novotná Marcela



Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.
předseda představenstva

Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně přílohy a auditorského výroku

Zpráva nezávislého auditora určená akcionářům společnosti e-Finance, a. s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 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 72 504 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 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 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.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval k výše uvedené účetní závěrce modifikovaný výrok s výhradou, upozorňuji na skutečnosti uvedené v bodě III. přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka uvádí výši vlastního kapitálu ovládaných společností, ocenění podílů v ovládaných společnostech ekvivalencí a výši úvěrů a zápůjček poskytnutých ovládaným společnostem včetně neuhrazených úroků. Ziskovost projektů, které společnost realizuje prostřednictvím ovládaných společností, je předpokladem pro budoucí finanční stabilitu Společnosti.

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 představenstvo 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 obdržení informací žádné významné (materiální) nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 představenstvem.

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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je 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 mojí 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 představenstvo a dozorčí radu 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. června 2022

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, a.s.

31.12.2021
ke dni
(V celých tisících Kč)

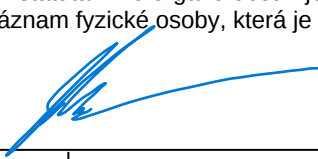
Rok	Měsíc		IČ									
2021	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4		

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	626446	-14193	612253	682614
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	342533	-14193	328340	321491
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	0
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	37451	-13611	23840	103431
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	19172	-1734	17438	96518
B.II.1.1.	Pozemky	016	4567	0	4567	16890
B.II.1.2.	Stavby	017	14605	-1734	12871	79628
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8709	-5408	3301	3371
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-6469	3088	3529
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	13	0	13	13
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	13	0	13	13
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	304500	0	304500	218060
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	304403	0	304403	218059
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	97	0	97	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	268572	0	268572	338536
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	3292	0	3292	3370
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	3266	0	3266	3266
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	26	0	26	104
C.I.3.2.	Zboží	043	26	0	26	104
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	241512	0	241512	262520
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	220103	0	220103	243110
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	9075
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	198484	0	198484	230477
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	21619	0	21619	3558
4.	Jiné pohledávky	056	21619	0	21619	3558
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	21409	0	21409	19410
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	20148	0	20148	17046
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	1261	0	1261	2364
3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	243
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	830	0	830	602
5.	Dohadné účty aktivní	066	431	0	431	751
6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	768
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	23768	0	23768	72646
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	362	0	362	178
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	23406	0	23406	72468
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	15341	0	15341	22587
D.1.	Náklady příštích období	079	14547	0	14547	22553
D.3.	Příjmy příštích období	081	794	0	794	34

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	612253	682614
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	31767	42097
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	-753	1981
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	-753	1981
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	16469	19203
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	19386	4573
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	19386	4573
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-7596	14813
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	568481	628644
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	568481	628644
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	415705	516469
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	406880	472950
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	406880	472950
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	519	35122
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	8306	8397
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	8306	8397
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	152776	112175
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	140920	100170
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	140920	100170
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	224	1657
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	6480	4943
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	2245	4002
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2907	1403
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	390	332
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	132	118
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	1999	188
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	339	649
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	47	116
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	12005	11873
D.1.	Výdaje příštích období	167	11957	11776
D.2.	Výnosy příštích období	168	48	97

Sestaveno dne: 20.05.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2021
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	19776	22498
II.	Tržby za prodej zboží	002	100	3043
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	22414	25545
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	98	2834
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1744	2541
A.3.	Služby	006	20572	20170
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6737	6394
D.1.	Mzdové náklady	010	5580	5383
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1157	1011
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1114	968
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	43
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2873	3264
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2873	3264
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2873	3264
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	81661	35200
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	81144	34955
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	517	245
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	79695	15157
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	78719	14620
F.3.	Daně a poplatky	027	204	298
F.5.	Jiné provozní náklady	029	772	239
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-10182	10381

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	031	18360	12000
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	18360	12000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	5512	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	17972	22838
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	17816	22838
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	156	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	27308	30190
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	27308	30190
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	24	27
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	3489	4621
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-6693	15002
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	903	189
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	903	189
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-7596	14813
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-7596	14813
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	137870	95579

Sestaveno dne: 20.05.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa nemovitostí	Poznámka 	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 20.5.2022

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	20 730	20 730
A.4.	Konečný zůstatek	20 730	20 730
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	20 730	20 730
D. Emisní ážio			
E. Rezervní fondy			
F. Ostatní fondy ze zisku			
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	1 981	15 338
G.3.	Snížení	2 734	13 357
G.4.	Konečný zůstatek	-753	1 981
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	4 573	2 891
I.2.	Zvýšení	14 813	1 682
I.4.	Konečný zůstatek	19 386	4 573
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	-7 596	14 813
Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)		31 767	42 097

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne:

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	72 646	62 273
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-6 693	14 752
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-3 064	-21 469
A1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 873	3 264
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-15 273	-20 335
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	-12 000
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	9 336	7 602
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-9 757	-6 717
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-31 699	150 850
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	60 240	128 755
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-92 017	7 053
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	78	15 042
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-41 456	144 133
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-27 308	-30 190
A.4.	Přijaté úroky (+)	17 972	22 588
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-903	-118
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	12 000
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-51 695	148 413
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-128 680	-179 616
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	99 504	34 955
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	31 993	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	2 817	-144 661

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	0	6 621
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	6 621
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-48 878	10 373
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	23 768	72 646

Podpisový záznam

Příloha v účetní závěrce za rok 2021 **sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2021. 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:

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2021
Okamžik sestavení úz:	20.05.2022

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním kapitálu účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.86%

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

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 561 900,- Kč: 4 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 936 500,- Kč: 1 ks

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 545 900,- Kč: 1 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2021: nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M. - předseda představenstva

Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.4. Společnost je mateřskou společností a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Účetní jednotka spolu se svými dceřinými společnostmi tvoří dle § 1c zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, malou skupinu účetních jednotek, která je podle § 22a, odst. 1 tohoto zákona osvobozena od povinnosti sestavení konsolidované účetní závěrky. Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979

Podíl na základním kapitálu činí 100%.

3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. e-Finance Apart Hotel, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií
8. e-Finance Zámek Račice, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. e-Finance Jihlava, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 88 951
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
11. e-Finance CZ, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
12. EFI Byty, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 108 45 364
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
13. EFI Hostinec, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 091 65 401
Podíl na základním kapitálu činí 100%

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

Účetní závěrka se skládá z rozvahy sestavené v plném rozsahu, výkazu zisku a ztráty sestaveného v plném rozsahu, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu a této přílohy v účetní závěrce. Je sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele při dodržení zde stanovených všeobecných účetních zásad a účetních metod. Závěrka je sestavena na základě účetní zásady neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti, neboť vedení společnosti nejsou známy k okamžiku sestavení závěrky žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že společnost nebude moci pokračovat ve své činnosti.

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč je odepisován rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Odpisový plán může být v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti *a předpokládané zbytkové hodnoty majetku*.

Předpokládaná životnost je stanovena takto: software – 3 – roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software – účetní program MONEY S4, docházkový systém IKOS, MOffice 2016 a MindManager v celkové výši 582 tisíc Kč a již je plně odepsaný.

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemky parc. č. 803/7, ostatní plocha, a 803/8, ostatní plocha, a spoluvlastnické podíly na pozemcích parc. č. 803/16 a 803/4 v katastrálním území Chrlice. Součástí pozemku parc. č. 803/4 je stavba bytového domu č.p. 699. V rámci této stavby společnost vlastní vymezené nebytové prostory č. 699/17, 699/22, 699/23, 699/24 a 699/25. Společnost je dále spoluvlastníkem vymezených nebytových prostor č. 699/18, 699/21 a části společných prostor. Vše v obci Brno, katastrální území Chrlice.
 - pozemek parc. č. 269/5 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, orná půda, a pozemek parc. č. st. 1306 v katastrálním území Bílovice nad Svitavou, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 963, jehož součástí jsou 3 bytové jednotky, které slouží k pronájmu. To vše v obci Bílovice nad Svitavou.
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 8 firemních automobilů a 2 motocykly. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 35 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen podíly v dceřiných společnostech, které jsou oceněny ekvivalencí (protihodnotou) stanovenou podle výše vlastního kapitálu těchto společností. Podíly ve společnostech se záporným vlastním kapitálem jsou oceněny hodnotou 0 Kč. Veškeré podíly jsou dále evidovány v pořizovacích hodnotách v podrozvahové evidenci.

d) Zásoby

V zásobách máme vykázán následující majetek:

Nedokončená výroba, je tvořena náklady na výstavbu parkoviště na pozemku 803/7 ostatní plocha v katastrálním území Chrlice..

Zásoby nakupované jsou oceněny pořizovací cenou, nedokončená výroba skutečně vynaloženými vlastními náklady na danou zakázku.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 198 484 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 1 290 tis. Kč a pohledávku z prodeje dceřiné společnosti za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 18 085 tis. Kč, postoupenou pohledávku ve výši 1 884 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 360 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné podstatné 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 je uvedena částka zaúčtovaná do výnosů, která bude vyfakturována až v následujícím roce – evidovaná je na účtu 385 – příjmy příštích období.

Dále je zde uvedeno časové rozlišení úroků z emitovaných dluhopisů, které budou nákladem příštích období – evidované na účtu 381 – náklady 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. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk.

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 má poskytnutý úvěr na dva automobily v celkové výši 743 tis. Kč, krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 224 tis. Kč. Dále má společnost úvěr poskytnutý od soukromé osoby ve výši 8 000 tis., zajištěný zástavním právem k pozemku p.č. 1306 a 269/5, jehož součástí je stavba v k.ú. Bílovice nad Svitavou. Tyto nemovitosti jsou vykázány v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek.

Dále společnost emitovala dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách www.e-finance.cz.

Dluhopisy koncernu e-Finance jsou investiční papíry určené občanům České republiky, jejichž základní prospekt dluhopisového programu je každý rok schvalován Českou národní bankou.

Dluhopisy jsou v nominální hodnotě 30 tisíc korun a jsou vydávány tříleté emise s ročním úrokem 4,5% nebo sedmileté emise s ročním úrokem 5,6%.

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. Další emise dluhopisů již pro rok 2022 nebudou vydávány.

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 z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem. Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

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 2021.

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2020 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2021	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2021
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 274 tis. Kč	3 252 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	36 157 tis. Kč	3 432 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29 275 tis. Kč	-7 406 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	37 378 tis. Kč	-5 853 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	199 570 tis. Kč	-474 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2 903 tis. Kč	-555 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5 916 tis. Kč	- 1 023 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-9 948 tis. Kč	- 438 tis. Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	23 044 tis. Kč	916 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-368 tis. Kč	-828 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 163 tis. Kč	42 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-9 tis. Kč	-2 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	175 tis. Kč	-25 tis. Kč

Všechny ovládané společnosti realizují své projekty, které budou po jejich dokončení ziskové a je předpoklad, že výše vlastního kapitálu se tak dostane do kladných čísel.

2. Na řádce č.28 Rozvahy je uvedena částka 304 403 tis. Kč, jedná se o hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Přeceněná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	37 378 157,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	36 157 193,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	199 570 257,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	3 700 000,- Kč	5 915 657,- Kč
e-Finance Zámek Račice,s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance Jihlava, a.s.	2 000 000,- Kč	23 044 020,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
e-Finance CZ, a.s.	2 000 000,- Kč	2 162 750,- Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	10 000,- Kč	0,- Kč
EFI Byty, s.r.o.	200 000,- Kč	174 546,- Kč
Celkem		304 402 580,- Kč

3. 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 31.12.2021	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	33 901	5 019
e-Finance Pivovar, s.r.o.	rok od vyžádání	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	39 188	280
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	9 996	5 441
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	0	0
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	9 871	3 917
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	9 590	2 984
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	12 955	5 386
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	2 560	1 726
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	1 090	399
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	3 832
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	6 613	223
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	23 883	1 617
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	9 300	1 220
EFI Hostinec, s.r.o.	rok od vyžádání	10	1
CELKEM		166 438	32 046

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem nebyly žádné, s výjimkou plnění dle dohod o provedení práce.
5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.

9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.

10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 10.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	582						582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	16.890		12.323		4.567
Stavby	83.254		68.649		14.605
Hmotné movité věci a jejich soubory	8.369	340			8.709
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0				0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13				13
Celkem 2021	118.083				37.451

Oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-3.626		-1.282	3.174			-1.734
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4.998		-1.115	707			-5.408
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-6.028		-441				-6.469
Celkem 2021	-14.652						-13.611

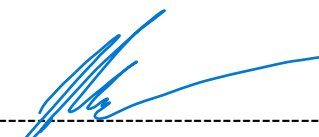
3. Dlouhodobý finanční majetek za poslední 3 období (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	Pře cen ění	Zůstatek k 31. 12. 2021
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	94.650	123.409	218.059	86.344			304.403
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1		1	96			97
Celkem	94.651		218.060				304.500

V. Události po datu účetní závěrky

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky doznívala pandemie koronaviru a vypukla válka na Ukrajině, která má za následek celkové zhoršení ekonomické situace v ČR a nárůst inflace. Tyto skutečnosti se však neprojeví negativně na hospodaření společnosti v uvedeném období.

V Brně dne: 20. 5. 2022
Zpracovala: Novotná Marcela



Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.
předseda představenstva