



e-Finance CZ, a.s.

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

Obsah

Kapitola I. - Úvod	4
Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu	6
Kapitola III. - Údaje dle nařízení komise ES 2017/1129 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	7
Oddíl A. Odpovědné osoby.....	7
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	7
2. Čestné prohlášení.....	7
3. Údaje od třetích stran.....	7
Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci	8
Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí	9
Oddíl A. Údaje o Emitentovi.....	9
1. Historie a vývoj emitenta.....	9
2. Investice	18
Oddíl B. Přehled podnikání.....	18
1. Hlavní trhy	19
Oddíl C. Organizační struktura	22
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině.....	22
Oddíl D. Informace o trendech.....	35
Oddíl E. Odhady zisku.....	38
Kapitola V. - Rizikové faktory	39
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	40
1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině	40
2. Riziko poklesu poptávky po službách v segmentu ubytování, kongresových službách a službách v pohostinství.....	41
3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení	41
4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování.....	42
5. Riziko realizace zajištění financování.....	42
6. Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládnání společností ve Skupině	42
7. Riziko konkurence	42
8. Riziko ztráty klíčových osob	44
9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí.....	44
10. Riziko společnosti s krátkou historií	45
11. Riziko související s umístěním nemovitosti	45
12. Riziko pohybu cen nemovitostí	45
13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta	45
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.....	46
1. Riziko nesplacení.....	46
2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů.....	46
3. Riziko likvidity	46
4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky.....	46
5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů	46
6. Riziko dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na index spotřebitelských cen	47
7. Úrokové riziko.....	47
8. Riziko inflace	47
9. Riziko předčasného splacení	47
10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů	47
Kapitola VI. - Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ a další údaje o nabízených dluhopisech.....	48
Oddíl A. Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance CZ	48
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech.....	56

1.	Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:.....	56
2.	Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům.....	56
3.	Důvody nabídky.....	56
4.	Popis dalších práv spojených s dluhopisy.....	56
Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek.....		58
Oddíl A.	Doplňek dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance CZ [...]	58
Oddíl B.	Informace o veřejné nabídce Dluhopisů.....	60
Oddíl C.	Další informace.....	62
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	62
2.	Čestné prohlášení.....	62
Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti.....		63
Oddíl A.	Správní, řídicí a dozorčí orgány.....	63
1.	Představenstvo.....	63
2.	Dozorčí rada.....	63
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	63
Oddíl B.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	63
Oddíl C.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	65
Kapitola IX. - Údaje o akcionářích, finanční výkazy a ukazatele výkonnosti		66
Oddíl A.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby	66
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních.....	66
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta.....	66
Oddíl B.	Doplňující údaje.....	66
1.	Základní kapitál.....	66
2.	Společenská smlouva a stanovy.....	65
Oddíl C.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence.....	66
Oddíl D.	Zveřejněné dokumenty	67
Příloha - Finanční údaje o Emitentovi		68
	Účetní závěrka za období končící 31.12.2020 včetně přílohy a auditorského výroku	69
	Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně auditorského výroku	86

Kapitola I. - Úvod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 15.02.2024.

Tento Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 19.02.2024, č.j. 2024/024149/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00003/CNB/659, které nabylo právní moci dne 02.03.2024.

Tento Základní prospekt má platnost 12 (dvanáct) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do 02.03.2025 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

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

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

Kapitola II. - Obecný popis dluhopisového programu

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

Dluhopisový program nezajištěných dluhopisů byl zřízen v roce 2022.

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

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

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry.

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

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

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

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

Výnos z Dluhopisů bude stanoven pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou.

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

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

Oddíl A. Odpovědné osoby

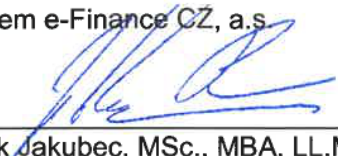
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

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

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance CZ, a.s.


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

3. Údaje od třetích stran

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

- (a) Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2023, prosinec 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2023>.
- (b) Indexy spotřebitelských cen - inflace - září 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/inflace-spotrebitelske-ceny>.
- (c) Zpráva o finanční stabilitě podzim 2023, listopad 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistabilita/gallery/zpravy/fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf.
- (d) Služby - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/sluzby-4-ctvrtleti-2022>.
- (e) Služby - 2. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/sluzby-2-ctvrtleti-2023>.
- (f) ČNB snižuje úrokové sazby – únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snuzuje-urokove-sazby-00004/>.
- (g) Inflace v lednu prudce poklesla a vrátila se k 2 % cíli – únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-lednu-2024-prudce-poklesla-a-vratila-se-k-2-cili/>.

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

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

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2021 a účetní závěrka ke dni 31.12.2022 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33

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

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

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance CZ, a.s. za účetní období končící 31.12.2021 a za účetní období končící 31.12.2022 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Kapitola IV. - Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

Oddíl A. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

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

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

Od posledního finančního roku došlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta. Od 31.12.2022 došlo k výraznému navýšení objemu vydaných a nesplacených dluhopisů. K datu prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů ve všech dluhopisových programech 588.500.000,- Kč.

Výraznou událostí, která měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, je výrazné navýšení objemu vydaných dluhopisů od 31.12.2022. Informace o objemu a splatnosti doposud vydaných dluhopisů Emitenta jsou uvedeny v odst. c) tohoto oddílu.

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

b) Aktuální činnosti Emitenta

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

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

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

K projektům, do kterých Emitent investuje nebo hodlá investovat, patří zejména financování společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 057 11 576, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97508, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Zámek Račice**“) a společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 038 07 860, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 86878, vedenou u Krajského soudu v Brně („**e-Finance Apart Hotel**“) („**Projektové společnosti**“), ze skupiny tvořené společnostmi e-Finance, a.s. a jejími dceřinými společnostmi („**Skupina**“), a to za účelem refinancování pořízení objektů Zámek Račice a Horské středisko Lipová, rekonstrukce objektů nebo renovace historicky cenných prvků, renovace mobiliáře, pořízení movitých věcí, provozní financování, refinancování poskytnutých zdrojů a refinancování vydaných dluhopisů.

Se společností e-Finance Zámek Račice uzavřel Emitent Rámcovou smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice. Zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta. Výnosy z Emise Dluhopisů byly a budou dále použity na financování dokončené rekonstrukce ubytovacích jednotek v předzámčí Zámku Račice, dále na probíhající rekonstrukci objektu hájenky na ubytovací zařízení a související činnosti.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Projekt rekonstrukce Zámku Račice ve vlastnictví společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. je projektem na obnovu celého zámeckého areálu a jeho přizpůsobení novému účelu využití. Areál Zámku Račice se nachází v obci Račice-Pístovice v Jihomoravském kraji v severozápadní části okresu Vyškov. Pro tento investiční záměr byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci. Hlavní objekt zámku bude sloužit jako ubytovací zařízení s wellness provozem, restaurací a pivovarem. V rámci hlavního objektu zámku bude po rekonstrukci k dispozici 20 funkčních ubytovacích jednotek. Další ubytovací jednotky jsou k dispozici v objektech v předzámčí, které jsou již v současnosti pronajímány. Samostatně povolovanou akcí v rámci areálu je adaptace objektu hájenky, která bude rovněž složít jako ubytovací zařízení. Na adaptaci hájenky byla uzavřena veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona, která umožňuje realizovat celou rekonstrukci.

V současnosti probíhá první část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívá v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterým dojde k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit. Touto rekonstrukcí dojde k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. Tato část byla uvedena do provozu v roce

2021. V rámci objektu předzámčí byla v roce 2023 dokončena přestavba bývalých koníren na multifunkční společenský sál s barem, zázemím pro gastro provoz a sociálními zařízeními. Objekt hájenky, kde bylo zřízeno 10 ubytovacích jednotek, wellness provoz a venkovní bazén, byl dokončen v roce 2023 a v současnosti probíhá jeho uvádění do provozu. Rekonstrukce fasády objektu předzámčí byla dokončena v roce 2023.

Projekt ubytovacího zařízení e-Finance Apart Hotelu je projektem novostavby v obci Lipová-lázně, v katastrálním území Horní Lipová, která se nachází v okrese Jeseník u hranic s Polskem. V objektu je 14 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových apartmánů a jedno dvoulůžkové studio, celková kapacita je 58 lůžek. Objekt již byl realizován a současně je zkolaudován a uveden do řádného provozu. Toto ubytovací zařízení je součástí areálu, který je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, a je první realizovaným objektem. V rámci vydaného stavebního povolení je povolena rovněž stavba budovy wellness centra a sportovních zařízení, jako jsou tenisové kurty apod. Dále se pracuje na přípravě projektové dokumentace pro povolení stavby dalšího ubytovacího zařízení, které by mělo svými parametry odpovídat již zkolaudovanému objektu. V době vydání prospektu byly dokončeny pozemkové úpravy nezbytné pro výstavbu této stavby a probíhá zpracování projektové dokumentace pro společné povolení, která by měla být dokončena ve druhé polovině tohoto roku, kdy bude požádáno o vydání společného povolení.

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

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o.		
Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.105	2.775
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.515	5.273
Finanční náklady	28	70
Hospodářský výsledek po zdanění	-438	-2.568
Aktiva	102.840	178.574
Vlastní kapitál	-9.947	-12.516
Výsledek hospodaření minulých let	-9.559	-9.998
Cizí zdroje	112.648	190.719

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o.		
Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.845	2.593
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.549	2.428
Finanční náklady	1.319	1.710
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.023	-1.545
Aktiva	30.542	29.475
Vlastní kapitál	5.916	4.371
Výsledek hospodaření minulých let	-6.761	7.784
Cizí zdroje	24.439	25.039

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Fáze realizace: V současnosti probíhá povolování výstavby dalšího ubytovacího objektu, který nebyl součástí pravomocného stavebního povolení. Vydání pravomocného povolení je očekáváno v prvním pololetí roku 2024. Bylo dokončeno 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. 500, o výměře 342 m², součástí je stavba č.p. 295

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

Přehled nemovitostí na LV č. 621:

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

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

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

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

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

pozemek parc.č. 845/48, ostatní plocha, o výměře 254 m²,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemek parc.č. 845/83, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

pozemek parc.č. 845/84, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

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

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

pozemek parc.č. 845/87, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

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

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

pozemek parc.č. 845/90, ostatní plocha, o výměře 12 m²,

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

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

pozemek parc.č. 2187, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2188, ostatní plocha, o výměře 22 m²,
pozemek parc.č. 2189, ostatní plocha, o výměře 22 m²,
pozemek parc.č. 2190, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2191, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2192, ostatní plocha, o výměře 21 m²,
pozemek parc.č. 2193, ostatní plocha, o výměře 44 m²,
pozemek parc.č. 2194, ostatní plocha, o výměře 83 m².
Vlastník nemovitostí: e-Finance Apart Hotel, s.r.o.

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

Sesterské společnosti Emitenta připravují následující projekty:

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla podána žádost o vydání společného povolení nástavby objektu, která bude obsahovat 11 bytových jednotek. Společné řízení je nyní ve fázi před vydáním rozhodnutí. Dále je současnosti realizována úprava prodejních prostor v 1.NP po bývalé prodejně potravin, kde jsou v prvních měsících roku 2024 dokončovány nové prodejní prostory. V rámci 1.NP by rovněž mělo být realizováno vnitřní parkoviště, a to v prostorech bývalého fitness centra, nicméně přestavba bude pravděpodobně zahájena až v roce 2024.

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.

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: Czech Property Fund, 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 rok 2024, v současnosti probíhá zpracování prováděcí dokumentace pro tento stavební záměr. Samotná realizace je závislá na mnoha faktorech jako ceny materiálu, situaci na realitním trhu, apod.

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: Výstavba bytových domů.

Fáze realizace: Pokračuje příprava projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení a zajišťování stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. V současnosti je řízení přerušeno a probíhá dokončení koupě části sousedního pozemku pro zřízení příjezdu a parkování, která byla schválena zastupitelstvem města. Vydání společného rozhodnutí k výstavbě je předpokládáno v průběhu roku 2024, což je závislé zejména na průběhu samotného řízení.

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

Přehled nemovitostí:

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

pozemek parc. č. 2181/7 o výměře 330 m² (pozn. u pozemku probíhá k datu prospektu vklad do KN)

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

Většina aktuální stavební činnosti Skupiny je financována prostřednictvím emisí dluhopisů. Následně byla dne 5.8.2020 uzavřena nová úvěrová smlouva ve výši 133 500 000,- s věřitelem TRINITY BANK, a.s., která byla poskytnuta za účelem refinancování původního úvěru a financování vynaložených nákladů v rámci projektu na rekonstrukci nemovitosti na náměstí 28. října 23/1903, Brno. Z tohoto úvěru zbývá k datu prospektu splatit jistina ve výši 113 722 617,- Kč.

c) Skupina Emitenta

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

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

d) Dluhopisy vydávané Emitentem

Emitent doposud emitoval v rámci všech dluhopisových programů tyto Emise dluhopisů (Emise vydané v rámci tohoto dluhopisového programu jsou v tabulce zvýrazněny tučným písmem, přičemž se jedná o nezajištěné dluhopisy. V ostatních případech se jedná o dluhopisy zajištěné zástavním právem k nemovitostem. K 31.12.2023 byly upsány zajištěné dluhopisy o objemu 297 700 000,- Kč, z nichž doposud nebyly splaceny dluhopisy o objemu 212 350 000,- Kč. Hodnota zajištění dle znaleckého posudku činila je dni 04.07.2023 částku 241 555 000,- Kč), přičemž majetkem, který tvoří zajištění, je celý zámecký areál s hlavní budovou zámku, předzámčím, hájenkou a všemi k tomu pozemky, které jsou součástí areálu:

Název konečných podmínek	ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno*	Úroková sazba	Datum Emise	Splatnost
e-Finance CZ 1	CZ0003527384	5.000.000,- Kč	750.000,- Kč	4,1 % p.a.	1.10.2020	1.10.2025
e-Finance CZ 18	CZ0003537300	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.3.2024
e-Finance CZ 19	CZ0003537417	12.000.000,- Kč	11.400.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.4.2024
e-Finance CZ 20	CZ0003537581	12.000.000,- Kč	11.450.000,- Kč	6 % p.a.	1.3.2022	1.5.2024
e-Finance CZ 21	CZ0003542581	12.000.000,- Kč	10 650 000,- Kč	7 % p.a.	1.9.2022	1.10.2024
e-Finance CZ 22	CZ0003543225	12.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	7 % p.a.	1.10.2022	1.11.2024
e-Finance CZ 23	CZ0003543944	12.000.000,- Kč	3 100 000,- Kč	7 % p.a.	1.11.2022	1.2.2025
e-Finance CZ 24	CZ0003544801	12.000.000,- Kč	4 600 000,- Kč	7 % p.a.	1.12.2022	1.3.2025
e-Finance CZ 25	CZ0003546335	12.000.000,- Kč	5.300.000,- Kč	7 % p.a.	01.02.2023	01.04.2025
e-Finance CZ 26	CZ0003547135	12.000.000,- Kč	3.450.000,- Kč	7 % p.a.	01.03.2023	01.06.2025
e-Finance CZ 27	CZ0003548265	12.000.000,- Kč	50.000,- Kč	7 % p.a.	01.04.2023	01.07.2025
e-Finance CZ 28	CZ0003548562	7.000.000,- Kč	7.000.000,- Kč	9 % p.a.	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 29	CZ0003548646	12.000.000,- Kč	12.000.000,- Kč	9 % p.a.	01.03.2023	01.03.2024
e-Finance CZ 30	CZ0003548653	12.000.000,- Kč	11.950.000,- Kč	9 % p.a.	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 31	CZ0003548828	12.000.000,- Kč	11.800.000,- Kč	9 % p.a.	01.04.2023	01.04.2024
e-Finance CZ 32	CZ0003548968	12.000.000,- Kč	11 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.4.2023	1.4.2024
e-Finance CZ 33	CZ0003549297	12.000.000,- Kč	11 000 000,- Kč	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 34	CZ0003549743	6.000.000,- Kč	5 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.5.2023	1.5.2024
e-Finance CZ 35	CZ0003549750	12.000.000,- Kč	11 800 000,- Kč	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 36	CZ0003549909	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.6.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 37	CZ0003550634	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 38	CZ0003551079	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	9 % p.a.	1.7.2023	1.6.2024
e-Finance CZ 39	CZ0003551541	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
e-Finance CZ 40	CZ0003552275	12.000.000,- Kč	5 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.8.2023	1.8.2024
e-Finance CZ 41	CZ0003552283	9.000.000,- Kč	8 850 000,- Kč	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ 42	CZ0003554024	2.000.000,- Kč	0,- Kč	5,5 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ 43	CZ0003554156	2.000.000,- Kč	0,- Kč	5,5 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ 44	CZ0003554776	2.000.000,- Kč	250 000,- Kč	5,5 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
e-Finance CZ 45	CZ0003556102	6.000.000,- Kč	100 000,- Kč	7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025

e-Finance CZ 46	CZ0003556110	3.000.000,- Kč	0,- Kč	6 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 1	CZ0003539520	12.000.000,- Kč	10 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.11.2024
e-Finance CZ SE 2	CZ0003539710	12.000.000,- Kč	11 650 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.12.2024
e-Finance CZ SE 3	CZ0003539777	12.000.000,- Kč	11 700 000,- Kč	8 % p.a.	1.5.2022	1.2.2025
e-Finance CZ SE 4	CZ0003540098	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.3.2025
e-Finance CZ SE 5	CZ0003540551	12.000.000,- Kč	11 850 000,- Kč	8 % p.a.	1.6.2022	1.4.2025
e-Finance CZ SE 6	CZ0003540569	12.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.5.2025
e-Finance CZ SE 7	CZ0003541005	12.000.000,- Kč	9 300 000,- Kč	8 % p.a.	1.7.2022	1.6.2025
e-Finance CZ SE 8	CZ0003541013	12.000.000,- Kč	10.900.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.7.2025
e-Finance CZ SE 9	CZ0003541864	12.000.000,- Kč	12.000.000,- Kč	8 % p.a.	1.8.2022	1.8.2025
e-Finance CZ SE 10	CZ0003542730	12.000.000,- Kč	10.550.000,- Kč	8 % p.a.	1.9.2022	1.9.2025
e-Finance CZ SE 11	CZ0003543233	12.000.000,- Kč	8.6000.000,- Kč	8 % p.a.	01.10.2022	01.10.2025
e-Finance CZ SE 12	CZ0003543951	12.000.000,- Kč	11.850.000,- Kč	8 % p.a.	01.11.2022	01.11.2025
e-Finance CZ SE 13	CZ0003544819	12.000.000,- Kč	12.000.000,- Kč	8 % p.a.	01.12.2022	01.12.2025
e-Finance CZ SE 14	CZ0003545709	12.000.000,- Kč	11.600.000,- Kč	8 % p.a.	01.02.2023	01.02.2026
e-Finance CZ SE 15	CZ0003546343	12.000.000,- Kč	3.450.000,- Kč	8 % p.a.	01.03.2023	01.03.2026
e-Finance CZ SE 16	CZ0003547101	12.000.000,- Kč	10.100.000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	01.02.2023	01.03.2026
e-Finance CZ SE 17	CZ0003547119	12.000.000,- Kč	6.250.000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	01.03.2023	01.04.2026
e-Finance CZ SE 18	CZ0003548224	12.000.000,- Kč	0,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	01.04.2023	01.05.2026
e-Finance CZ SE 19	CZ0003548976	12.000.000,- Kč	3 800 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.5.2023	1.6.2026
e-Finance CZ SE 20	CZ0003549305	12.000.000,- Kč	6 150 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.6.2023	1.7.2026
e-Finance CZ SE 21	CZ0003550683	12.000.000,- Kč	7 500 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.7.2023	1.8.2026

e-Finance CZ SE 22	CZ0003551590	12.000.000,- Kč	4 850 000,- Kč	10%, 8%, 6% p.a.	1.8.2023	1.9.2026
e-Finance CZ SE 23	CZ0003551749	12.000.000,- Kč	1 150 000,- Kč	8%, 6% p.a.	1.8.2023	1.8.2025
e-Finance CZ SE 24	CZ0003552291	12.000.000,- Kč	2 350 000,- Kč	8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.9.2025
e-Finance CZ SE 25	CZ0003552309	12.000.000,- Kč	9 150 000,- Kč	10, 8, 6 % p.a.	1.9.2023	1.10.2026
e-Finance CZ SE 26	CZ0003552945	12.000.000,- Kč	11 900 000,- Kč	9 % p.a.	1.9.2023	1.9.2024
e-Finance CZ SE 27	CZ0003553182	16.000.000,- Kč	11 650 000,- Kč	8 % p.a.	1.10.2023	1.10.2024
e-Finance CZ SE 28	CZ0003553208	4.000.000,- Kč	3 250 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.10.2023	1.10.2025
e-Finance CZ SE 29	CZ0003553224	4.000.000,- Kč	3 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.10.2023	1.11.2026
e-Finance CZ SE 30	CZ0003554164	16.000.000,- Kč	8 500 000,- Kč	8 % p.a.	1.11.2023	1.11.2024
e-Finance CZ SE 31	CZ0003554172	4.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.11.2023	1.11.2025
e-Finance CZ SE 32	CZ0003554180	6.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 33	CZ0003554727	6.000.000,- Kč	6 050 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.11.2023	1.12.2026
e-Finance CZ SE 34	CZ0003554818	14.000.000,- Kč	13 900 000,- Kč	8 % p.a.	1.12.2023	1.12.2024
e-Finance CZ SE 35	CZ0003554784	10.000.000,- Kč	6 950 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.12.2023	1.12.2025
e-Finance CZ SE 36	CZ0003554792	12.000.000,- Kč	5 350 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.12.2023	1.2.2027
e-Finance CZ SE 37	CZ0003556151	16.000.000,- Kč	15 300 000,- Kč	8 % p.a.	1.2.2024	1.2.2025
e-Finance CZ SE 38	CZ0003556136	12.000.000,- Kč	8 450 000,- Kč	8, 7 % p.a.	1.2.2024	1.2.2026
e-Finance CZ SE 39	CZ0003556169	14.000.000,- Kč	11 950 000,- Kč	9, 8, 5 % p.a.	1.2.2024	1.3.2027
e-Finance CZ Protiinflační 1	CZ0003539538	6.000.000,- Kč	4 200 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2022	1.5.2026
e-Finance CZ Protiinflační 2	CZ0003539728	12.000.000,- Kč	5 450 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2022	1.6.2026
e-Finance CZ Protiinflační 3	CZ0003540577	12.000.000,- Kč	2 750 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2022	1.7.2026
e-Finance CZ Protiinflační 4	CZ0003541021	12.000.000,- Kč	3.500.000,- Kč	pohyblivá	1.8.2022	1.8.2026

e-Finance CZ Protiinflační 5	CZ0003542748	12.000.000,- Kč	3.700.000,- Kč	pohyblivá	1.9.2022	1.9.2026
e-Finance CZ Protiinflační 6	CZ0003543241	12.000.000,- Kč	800.000,- Kč	pohyblivá	01.10.2022	01.10.2026
e-Finance CZ Protiinflační 7	CZ0003543969	12.000.000,- Kč	2.250.000,- Kč	pohyblivá	01.11.2022	01.11.2026
e-Finance CZ Protiinflační 8	CZ0003544827	12.000.000,- Kč	5.7000.000,- Kč	pohyblivá	01.12.2022	01.12.2026
e-Finance CZ Protiinflační 9	CZ0003546350	12.000.000,- Kč	3.100.000,- Kč	pohyblivá	01.02.2023	01.02.2027
e-Finance CZ Protiinflační 10	CZ0003547127	12.000.000,- Kč	500.000,- Kč	pohyblivá	01.03.2023	01.03.2027
e-Finance CZ Protiinflační 11	CZ0003548232	12.000.000,- Kč	100.000,- Kč	pohyblivá	01.04.2023	01.04.2027
e-Finance CZ Protiinflační 12	CZ0003548984	12.000.000,- Kč	1 600 000,- Kč	pohyblivá	1.5.2023	1.5.2027
e-Finance CZ Protiinflační 13	CZ0003549313	12.000.000,- Kč	1 350 000,- Kč	pohyblivá	1.6.2023	1.6.2027
e-Finance CZ Protiinflační 14	CZ0003550642	12.000.000,- Kč	450 000,- Kč	pohyblivá	1.7.2023	1.7.2027
e-Finance CZ Protiinflační 15	CZ0003551566	12.000.000,- Kč	550 000,- Kč	pohyblivá	1.8.2023	1.8.2027
e-Finance CZ Protiinflační 16	CZ0003552317	12.000.000,- Kč	900 000,- Kč	pohyblivá	1.9.2023	1.9.2027
e-Finance CZ Protiinflační 17	CZ0003553216	4.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.10.2023	1.10.2027
e-Finance CZ Protiinflační 18	CZ0003554198	4.000.000,- Kč	150 000,- Kč	pohyblivá	1.11.2023	1.11.2027
e-Finance CZ Protiinflační 19	CZ0003554800	4.000.000,- Kč	100 000,- Kč	pohyblivá	1.12.2023	1.12.2027
e-Finance CZ Protiinflační 20	CZ0003556144	4.000.000,- Kč	50 000,- Kč	pohyblivá	1.2.2024	1.2.2028

* k datu vyhotovení Základního prospektu

Po dni, ke kterému byl vyhotoven poslední audit účetní závěrky Emitenta (tj. 31.12.2022), byly do data prospektu vydány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 341.550.000,- Kč. Celková hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů k datu vydání prospektu činí 588.500.000,- Kč. V rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta činí hodnota vydaných a nesplacených dluhopisů částku 376.150.000,- Kč.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím. Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní po-

skytovatelé externího financování nejsou k datu vyhotovení Základního prospektu známi. Emitent má uzavřenu rámcovou smlouvu o zápůjčce se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., EFI Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Oddíl B. Přehled podnikání

Hlavní činnosti Emitenta je:

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

Mezi hlavní činnosti vykonávané Emitentem patří vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček či jiného financování ovládající osobě nebo společností, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent, a které působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního nemovitého majetku a pohostinství. Objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta činí k datu prospektu 588.500.000,- Kč, jejichž podrobný přehled je uveden kap. IV, Oddílu A odst. 1 prospektu. Ze získaných finančních prostředků byly poskytnuty zápůjčky společností v rámci skupiny, které jsou uvedeny v kap. IV, Oddílu A odst. 2 prospektu.

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

1. Hlavní trhy

Hrubý domácí produkt (HDP) se ve 3. čtvrtletí 2023 meziročně snížil o 0,7 % a šlo tak o třetí meziroční pokles v řadě. Ve směru poklesu působila zejména tvorba zásob a spotřeba domácností. Naproti tomu pozitivně působila vládní spotřeba a meziročně rostla investiční aktivita. Udržel se také mírný pozitivní příspěvek zahraniční poptávky. HDP mezičtvrtletně klesl o 0,5 %. K poklesu přispěl zejména vývoj kapitálových výdajů – zásob i investiční aktivity. Klesala ale také spotřeba domácností a negativně působila i zahraniční poptávka. Mezičtvrtletně rostla spotřeba vládních institucí. Hrubý domácí produkt v EU ve 3. čtvrtletí 2023 meziročně rostl o 0,1 % a mezičtvrtletně stagnoval. Česko patřilo k menšině zemí EU, kde HDP meziročně klesal a česká ekonomika jako jediná v EU ve 3. čtvrtletí 2023 reálně zaostávala za úrovní předpandemického roku 2019.¹

¹ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2023, prosinec 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2023>.

Ubytovací, kongresové služby a pohostinství

V segmentu služeb (jedná se o všechny služby obecně) došlo v roce 2022 po očištění o kalendářní vlivy k celkovému růstu tržeb o 8,1 % oproti roku 2021. Růst byl způsoben zejména ústupem pandemie nemoci COVID-19 a úplným rozvolněním přijatých opatření Vlády ČR po zavedení očkování proti nemoci COVID-19. Odvětvím, které zaznamenalo největší zvýšení tržeb v rámci odvětví ubytování, stravování a pohostinství, byl segment ubytování, ve kterém došlo k růstu tržeb celkově o 20,4 % oproti roku 2021. Růst tržeb byl zaznamenán také ve stravování a pohostinství (o 5,1 %).²

Ve druhém čtvrtletí roku 2023 došlo po očištění o sezónní vlivy k poklesu reálně o 1,2 %. Tento pokles se však netýkal ubytování a stravování a pohostinství. Tržby v ubytování rostly o 7,5 %, avšak ve stravování a pohostinství klesly o 1,4 %.³

V současnosti je velmi komplikované odhadovat vývoj v tomto segmentu. Přestože došlo k úplnému odeznění pandemie nemoci COVID-19, vyskytly se další faktory, a to zejména vysoká míra inflace a turbulentní vývoj cen energií, které komplikují hospodářské výhledy.

Realitní trh

Ve 3. čtvrtletí 2023 pokračoval pokles nabídkových cen bytů. Celkově v ČR klesly nabídkové ceny mezičtvrtletně o 0,3 % a meziročně o 3,3 %. Meziroční pokles nabídkových cen byl hlubší v případě bytů mimo Prahu (-5,2 %), kde také pokračovalo mezičtvrtletní snižování (-0,6 %). V Praze se nabídkové ceny bytů meziročně snížily o 1,6 % a šlo o jejich první meziroční pokles od 1. čtvrtletí 2012. Mezičtvrtletně ale nabídkové ceny bytů v Praze stagnovaly. Realizované ceny starších bytů v posledních čtvrtletích klesají výrazněji než ty nabídkové a ani ve 3. čtvrtletí 2023 se to nezměnilo. Meziroční pokles realizovaných cen starších bytů v ČR se prohloubil na 7,0 % a mezičtvrtletně ceny klesly o 0,3 %. Ceny starších bytů mimo Prahu se meziročně propadly o 7,4 % a mezičtvrtletně o 0,6 %. V Praze trval meziroční pokles realizovaných cen starších bytů (-5,3 %), mezičtvrtletně ale došlo k nárůstu o 0,8 %. Po čtyřech kvartálech mezičtvrtletních poklesů ve 3. čtvrtletí mírně vzrostly realizované ceny nových bytů v Praze (0,3 %), meziročně ale stále zaostávaly (-5,7 %).⁴

Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v první polovině roku 2023 klesaly a jejich meziroční dynamika na konci druhého čtvrtletí překmitla poprvé od roku 2012 do záporných hodnot. Pokles cen rezidenčního bydlení byl do značné míry plošný napříč všemi regiony i segmenty trhu, včetně novostaveb. Významný pokles cen však byl zaznamenán zejména u starších bytů v méně lukrativních lokalitách. Největší pokles zaznamenal Ústecký, Moravsko-slezský a Jihočeský kraj, kde v posledních pěti letech docházelo k nejsilnějšímu nárůstu cen. Cenová korekce navazuje na vývoj v minulém roce, kdy již ve třetím a čtvrtém čtvrtletí roku 2022 ceny méně atraktivních bytů klesaly. Data za druhé čtvrtletí 2023 spolu s aktuálními informacemi z trhu nicméně naznačují, že u cen nemovitostí již dochází k postupné stabilizaci jejich poklesu a trh se již pravděpodobně nachází poblíž svého dna.

ČNB v návaznosti na svou podzimní prognózu očekává setrvání meziroční dynamiky cen rezidenčních nemovitostí v mírně záporných hodnotách ve druhé polovině roku 2023 a návrat k meziročnímu růstu během roku 2024. Cenová dynamika by však měla v porovnání s lety 2016 a 2021 dosahovat nižších hodnot. V kratším výhledu přispěje k slabší dynamice cen i snížení sazby DPH u novostaveb z 15 % na 12 %, které část developerů již začala promítat do svých ceníků.

² Služby - 4. čtvrtletí 2022. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/sluzby-4-ctvrtleti-2022>.

³ Služby - 2. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/sluzby-2-ctvrtleti-2023>.

⁴ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2023>.

Silnějším poklesu cen bránila zejména omezená nabídka nových a částečně i starších nemovitostí. Přestože množství dokončených bytů zůstalo ve srovnání s posledním desetiletím na relativně vyšších úrovních a téměř 50 % nové výstavby bylo realizováno ve velkých regionálních centrech (Praha, Brno, Středočeský a Moravskoslezský kraj, ze strukturálního hlediska zůstává počet nových bytů ve výrazném nesouladu s demografickým vývojem v nejvýznamnějších aglomeracích. Tento nesoulad může být v budoucnu dále zesílen, neboť část developerů začala vzhledem k oslabené poptávce i zvýšeným cenám vstupů odkládat realizaci již započatých projektů. Pokud by v nejbližších letech došlo u poptávky k významnějšímu oživení, mohly by se poptávkové tlaky vzhledem k nabídkovým omezením rychle promítnout do transakčních cen a cenový růst by mohl citelně zrychlit.

V první polovině roku 2023 bránil silnějším nárůstu nabídky také časový test vztahující se k prodeji (převážně investičních) starších nemovitostí. Domácnosti jsou povinny u nemovitostí vlastněných méně než 5, resp. 10 let platit daň z příjmu získaných prodejem⁴, která vzhledem k silnému cenovému růstu v předešlých letech může v průměru dosahovat mezi 5 a 10 % současných cen. Povinnost odvést daň v této výši může část domácností motivovat k odložení prodeje nemovitosti, a to i v prostředí jejich mírného cenového poklesu a vyšší nabídky investičních alternativ s obdobným výnosem.

Pokles cen nemovitostí vedl v průběhu první poloviny roku 2023 k mírnému zlepšení cenové dostupnosti bydlení. K němu přispěla rovněž relativně stabilní výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a pokračující nominální růst příjmů domácností. Ceny bytů pohledem makrobezpečnostního přístupu přesto zůstaly pro domácnosti s mediánovým příjmem pořizující si vlastní bydlení ve druhém čtvrtletí 2023 nadhodnocené⁵ o 60 %. To jinými slovy znamená, že domácnosti s mediánovým příjmem, které financují pořízení nemovitosti prostřednictvím úvěru, mohou být při průměrných cenách nemovitostí, současné výši úrokových sazeb a očekávanému vývoji ekonomiky nadále vystaveny zvýšenému riziku budoucího nesplacení. Stejně tak u investičních bytů sloužících k dalšímu pronájmu (valuační přístup) se míra nadhodnocení mírně snížila a ve druhém čtvrtletí 2023 se pohybovala v blízkosti hodnoty 20 %. Přes tento pokles i nadále u části domácností přetrvává zvýšená ochota akceptovat poměrně nízký výnos z pronájmu, neboť očekávání domácností ohledně dalšího růstu cen bytů a nájmu zůstávají ve srovnání s oficiální prognózou ČNB velmi optimistická. V případě zhoršení ekonomických podmínek pak může dojít u investorů k významnějšímu přehodnocení situace, což by přispělo k dodatečnému tlaku na pokles cen. Z pohledu regionálního vývoje vykazuje cenová dostupnost bydlení značné rozdíly. Mezi regiony s nejhůřší dostupností tradičně patří největší města (Praha, Brno), naopak bydlení zůstává dlouhodobě cenově dostupné v hospodářsky méně rozvinutých krajích (Ústecký, Moravskoslezský).⁵

Stavebnictví

Stavebnictví letos v 1. až 3. čtvrtletí 2023 stále ovlivňovaly přetrvávajícími nákladové tlaky i slábnoucí investiční aktivita v soukromé sféře. Ačkoli meziroční růst cen stavebních materiálů zmírňoval (v září dokonce již ceny po více než třech letech nepatrně klesly), citelnějšímu poklesu realizovaných i očekávaných cen stavební výroby bránil svižný růst pracovních nákladů ovlivněný chronickým nedostatkem (zejména kvalifikované) pracovní síly. Zhoršená finanční situace domácností spolu se sníženou dostupností hypoték zásadně ochladily loňský boom realitního trhu. Proti hlubšímu útlumu výkonu stavebnictví naopak působily veřejné investice, resp. sílící příliv prostředků z rozpočtu EU určený na výstavbu i modernizaci dopravní infrastruktury či na snížení energetické náročnosti v oblasti bydlení. Trend vývoje stavební produkce byl v roce 2023 mírně sestupný. Ta sice v 1. čtvrtletí mezikvartálně rostla o 2,4 % (zčásti díky velmi mírné zimě), v následujícím kvartálu se však o rovná 3 % snížila, když srovnatelně slabšího výkonu docílily jak pozemní, tak inženýrské stavitelství. Ve 3. čtvrtletí 2023 pokles celého odvětví zmírnil na 1,5 % a v samotném inženýrském stavitelství došlo dokonce k lehkému oživení. Stavební produkce za 1. až 3. čtvrtletí 2023 meziročně klesla o rovná 2 %, z dřívě

⁵ Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financnistanbilita/gallery/zpravy/fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.pdf.

části vlivem inženýrského stavitelství, kde se výkon propadl o 4,6 % (zčásti vlivem vyšší loňské základny, zejména z počátku roku). V pozemním stavitelství produkce klesla mírněji (-1,1 %), tento obor byl však výrazněji utlumen v období pandemie. Ve 3. čtvrtletí 2023 tak letos produkce v obou hlavních oborech stavebnictví za shodným obdobím předkrizového roku 2019 zaostávala o více než 7 %.

V pozemním stavitelství je současné ochlazení poptávky nejzřetelněji zachyceno v oblasti zahajované bytové výstavby. Počet bytů od ledna do září 2023 meziročně propadl o sedminu (na 27,3 tis., na tříleté minimum). Pokles měl plošný charakter (i v krajském pohledu), růstový trend se zachoval jen v okrajových segmentech výstavby (nástavby k bytovým domům, adaptace nebytových budov). Vlivem vysokých finančních nákladů i nedostatku pracovníků (hlavně v menších stavebních firmách) došlo k meziročnímu propadu (o 30 %) u rodinných domů – počet zahájených bytů zde byl nejnižší za posledních osm let (11,2 tis.). Počet dokončených bytů vlivem vysoké rozestavěnosti z předchozích let dosud letos klesl jen mírně (-3,5 %), četnost bytů v rodinných (13,5 tis.) i bytových domech (9,0 tis.) se od výstavby z éry všeobecného stavebního „boomu“ (2008 až 2009) příliš nelišila.

Některé předstihové ukazatele však aktuálně vyznívají pro stavebnictví lépe. Orientační hodnota povolených staveb vzrostla v září 2023 meziročně o 11 % (po zohlednění vývoje cen a odečtení staveb nad 1 mld. korun o 2,5 %) a o desetinu byla vyšší i v kumulaci od počátku roku 2023. Hodnota nových tuzemských zakázek (u stavebních firem nad 50 zaměstnanců) ve 3. čtvrtletí 2023 meziročně vzrostla o 27,9 % (po výrazném téměř 16% poklesu v 1. pololetí 2023 – nejvyšším od krizového roku 2012). Celková zásoba dosud nerealizovaných zakázek byla na konci září 2023 rovněž vyšší (o 3,8 %), pouze však díky veřejným zadavatelům. Rezervoár soukromých zakázek totiž po celý rok 2023 citelně klesal (meziročně okolo 10 %).

V červenci 2023 klesla celková důvěra podnikatelů ve stavebnictví pod dlouhodobý průměr (2003–2022) a pesimismus zároveň dosáhl takřka šestiletého maxima. Tento stav přetrvával také během podzimu. V listopadu 2023 došlo k dílčímu zlepšení ve většině sledovaných konjunkturálních ukazatelů, celková důvěra i tak zůstala meziročně slabší. I přes převažující nepříznivý pohled na současnou poptávku hodnotily stavební firmy svou aktuální ekonomickou situaci stále pozitivně, v půlročním výhledu však dále převládá mírný pesimismus. Negativní výhledy ve stavební činnosti i zaměstnanosti se oproti předchozím letošním měsícům zmírnily (evidenční počet zaměstnanců ve středních a větších stavebních podnicích ovšem meziročně stále mírně rostl). Hlavní růstové bariéry zůstaly neměnné – okolo 30 % firem limitovala nedostatečná poptávka (nejvíce v pozemním stavitelství), obdobný podíl byl sužován nedostatkem pracovníků (zejména v segmentu specializovaných stavebních činností, kde hrají důležitou roli malé a střední firmy).⁶

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

Oddíl C. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

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

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

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

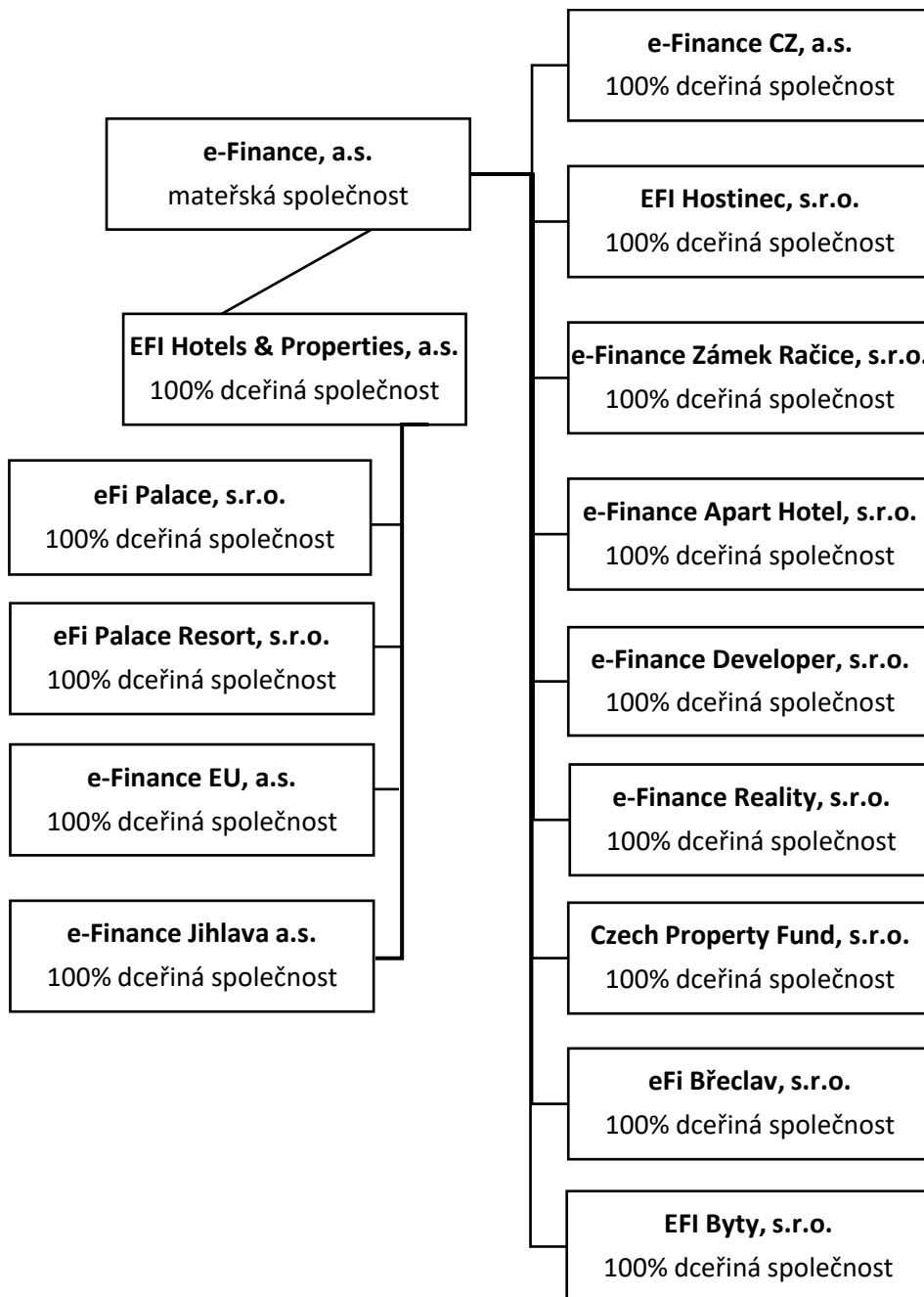
⁶ Vývoj ekonomiky České republiky - 3. čtvrtletí 2023. Český statistický úřad (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2023>.

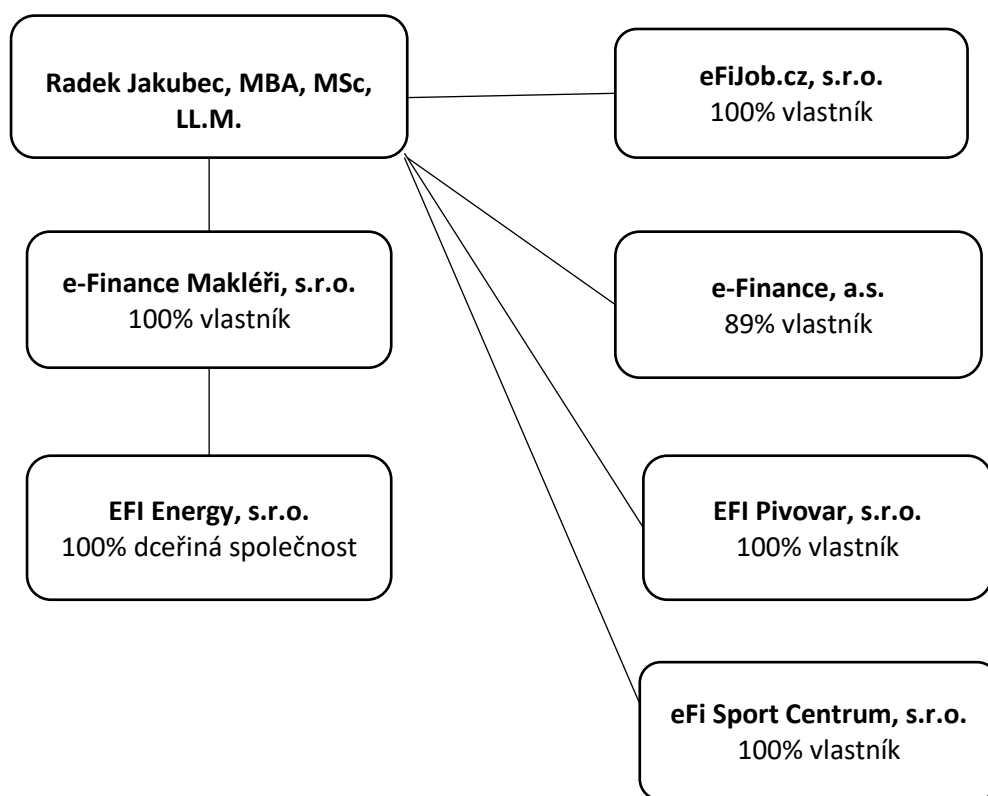
Emitent poskytuje zápůjčky či jiné financování Projektovým společností a dalším společností ve Skupině, které jsou ovládané stejnou osobou jako Emitent nebo ovládající osobě, a proto je ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je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

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

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

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





e-Finance, a.s.

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

Základní údaje o společnosti e-Finance a.s.

IČO: 26271504

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

Den zápisu do OR: 19.12.2001

e-Finance Reality, s.r.o.

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem realitních služeb v České republice, které tvoří nákupy pozemků, developerská výstavba, prodej vystavěných nemovitostí. Společnost plánuje v další letech realizovat další developerské projekty, které by měly opět generovat finanční prostředky.

Společnost vlastní nemovité věci v obci Omice, katastrální území Omice, zapsané na LV č. 323 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Jedná se pozemky parc. č. 272, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 46, o zastavěné ploše 362 m², dále pak pozemky parc. č. 273/2 a 1601/9. Společnost plánuje tyto nemovitosti prodat nebo pronajímat. Další uvažovanou možností je přestavba celé stavby, a to na rodinný dům o několika bytových jednotkách nebo bytový dům, která by sloužila k dlouhodobému nájemnímu bydlení. V současnosti probíhá předprojektová fáze, kdy jsou zjišťovány podmínky pro využití území dané platnou územně plánovací dokumentací.

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	32.949	22
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	29.412	866
Finanční náklady	285	2.439
Aktiva	33.244	18.070
Dlouhodobý majetek	2.579	98
Dlouhodobé pohledávky	41	41
Zásoby	0	17.284
Krátkodobé pohledávky	32.697	277
Peněžní prostředky	369	348
Časové rozlišení aktiv	12	22
Vlastní kapitál	-21.275	-24.558
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	54.429	42.378
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-24.628	-21.376
Hospodářský výsledek po zdanění	3.252	-3.283

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.

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. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy. Stav investičního projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b). 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 neauditované finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami dané společnosti, které jsou přístupné ve sbírce listin obchodního

rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu www.justice.cz.

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	35.353	35.932
Finanční výnosy	1	0
Provozní náklady	39.574	32.456
Finanční náklady	3.186	3.257
Hospodářský výsledek po zdanění	-7.406	218
Aktiva	27.614	25.634
Dlouhodobý hmotný majetek	292	347
Zásoby	5.724	3.916
Krátkodobé pohledávky	19.986	20.082
Peněžní prostředky	1.128	884
Časové rozlišení aktiv	261	280
Vlastní kapitál	-29.275	-29.057
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	56.127	54.091
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-22.069	-29.475
Hospodářský výsledek běžného období	-7.406	218

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti e-Finance Developer, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od společnosti e-Finance CZ, a.s. (42.200 tis. Kč) a krátkodobými závazky (11.891 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou běžné pohledávky z obchodních vztahů.

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. Hlavní činností společnosti je poskytování stavební činností v rámci skupiny Emitenta, zejména výstavbou projektů ve vlastnictví ostatních společností ve skupině a servisní činností při správě nemovitého majetku. Czech Property Fund, s.r.o. financuje tyto stavební činnosti z prostředků, který jí zapůjčil Emitent s tím, že po zaplacení těchto služeb společnostmi ve Skupině, bude tato zápůjčka vrácena Emitentovi. Společnost dále vlastní pozemky a místní komunikaci v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, uvedené na LV č. 654.

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	75.487	89.850
Finanční výnosy	504	710
Provozní náklady	65.968	86.250
Finanční náklady	5.777	3.500
Aktiva	92.992	127.421
Dlouhodobý majetek	2.405	1.817
Zásoby	1.424	20.455
Krátkodobé pohledávky	76.103	102.607
Peněžní prostředky	1.253	2.210
Časové rozlišení aktiv	152	332
Vlastní kapitál	36.157	32.136
Základní kapitál	20.200	20.200
Cizí zdroje	56.536	95.005
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	522	54
Hospodářský výsledek po zdanění	3.432	-121

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje společnosti Czech Property Fund, s.r.o. jsou tvořeny výpůjčkou od Emitenta (44.651 tis. Kč) a krátkodobými závazky (50.354 tis. Kč). Krátkodobé pohledávky jsou především pohledávky z obchodních vztahů (79.157 tis. Kč), daňové pohledávky vůči státu a poskytnuté zálohy.

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

eFi Palace, s.r.o.

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

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	25.070	42.948
Finanční výnosy	1	4
Provozní náklady	23.232	30.639
Finanční náklady	7.692	9.754
Aktiva	217.260	230.940
Cizí zdroje	179.165	190.067
- z toho jiné dlouhodobé závazky	0	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	6.836	13.140
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	17.012	25.780
- z toho úvěr	155.317	151.147
Vlastní kapitál	37.378	39.937
Základní kapitál	47.200	47.200
Hospodářský výsledek minulý	-3.969	-9.822
Hospodářský výsledek po zdanění	-5853	2.559

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	18.281	34.340
Finanční výnosy	216	135
Provozní náklady	15.971	31.018
Finanční náklady	3.000	7.376
Hospodářský výsledek po zdanění	-474	-3.919
Aktiva	354.473	359.685
Vlastní kapitál	199.569	200.652
Cizí zdroje	154.299	157.698
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. Stav investičního projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	240	240
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	1	0
Finanční náklady	749	966
Hospodářský výsledek po zdanění	-555	-771
Aktiva	8.458	8.466
Vlastní kapitál	-2.902	-3.674
Cizí zdroje	11.360	12.140

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. V současnosti provozovaný objekt č.p. 265 má k dispozici 15 ubytovacích jednotek, které slouží ke krátkodobému i dlouhodobějšímu ubytování. Stav výstavby tohoto areálu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.845	2.592
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.549	2.427
Finanční náklady	1.319	1.710
Hospodářský výsledek po zdanění	-1.023	-1.545
Aktiva	30.542	29.475
Vlastní kapitál	5.916	4.371
Cizí zdroje	24.439	25.039

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance Zámek Račice, s.r.o.

Společnost 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, vedném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Vyškov. První část rekonstrukce tohoto areálu, která spočívala v provedení adaptace objektu hájenky a několika ubytovacích jednotek v objektu předzámčí, kterými došlo k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit byla dokončena v roce 2023. Touto rekonstrukcí došlo k zprovoznění celého předzámčí pro účely poskytování ubytovacích služeb. V rámci objektu předzámčí byla v roce 2023 dokončena přestavba bývalých koníren na multifunkční společenský sál s barem, zázemím pro gastro provoz a sociálními zařízeními. Objekt hájenky, kde bylo zřízeno 10 ubytovacích jednotek, wellness provoz a venkovní bazén, byl rovněž dokončen v roce 2023 a v současnosti je již uveden do provozu. Rekonstrukce fasády objektu předzámčí byla dokončena v roce 2023. Dále došlo k vybudování nové výtahové šachty a instalaci výtahu v hlavní budově zámku, přičemž tato akce byla dokončena již v roce 2022.

V současnosti jsou pro účely ubytovacích služeb užívány pokoje v hájence a podzámčí, kde se nachází 11 ubytovacích jednotek s 34 lůžky, a objekt předzámčí, kde je 16 pokojů o 39 lůžcích. Pokoje v hlavní budově zámku se v současnosti k ubytování nevyužívají. Další záměry rekonstrukce areálu jsou uvedeny v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2.105	2.775
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2.515	5.273
Finanční náklady	28	70
Hospodářský výsledek po zdanění	-438	-2.568
Aktiva	102.840	178.574
Vlastní kapitál	-9.947	-12.516
Cizí zdroje	112.648	109.179

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. Na předmětném pozemku je v současnosti vyprojektován stavební záměr výstavby dvou bytových domů. Stav projektu je uveden v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

Společnost dále vlastní a provozuje čerpací stanici na pozemku parc. č. 432 v katastrálním území Prušánky, obec Prušánky, a další přilehlé pozemky na LV. č. 2089, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Hodonín, a vlastní další přilehlé pozemky, uvedené na předmětném listu vlastnictví.

Umístění: Obec Prušánky, katastrální území Prušánky, LV č. 2089.

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	1	86
Finanční náklady	0	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-1	-86
Aktiva	1.312	13.413
Vlastní kapitál	-368	-454
Cizí zdroje	1.680	13.867

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Hostinec, s.r.o.

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

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

IČO: 09165401

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

Den zápisu do OR: 18. května 2020

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	0
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek po zdanění	-2	-2
Aktiva	2	1
Vlastní kapitál	-9	-11
Cizí zdroje	11	12

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

EFI Byty, s.r.o.

Společnost EFI Byty, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost provozuje devět bytových jednotek v rámci bytového domu v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Jednotky jsou poskytovány na krátkodobé ubytování i dlouhodobé nájemní bydlení.

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	0	2.602
Finanční výnosy	1	1
Provozní náklady	25	2.907
Finanční náklady	1	1
Hospodářský výsledek po zdanění	-25	-305
Aktiva	32578	56.024
Vlastní kapitál	175	870
Cizí zdroje	32403	55.108

e-Finance Jihlava a.s.

Společnost e-Finance Jihlava a.s. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Společnost provozu multifunkční komerční objekt v obci Jihlava, zapsané na LV č. 5245 vedeném katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava. Budova se nachází na frekventované ulici Žižkova v blízkosti centra města. Komerční pětipodlažní budova s výtahem prošla zásadní rekonstrukcí a je v současné době z 85 % pronajata. Další investiční záměry s touto nemovitostí jsou uvedeny v kap. IV, Oddíl A, čl. 1 písm. b).

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

Popis	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Provozní výnosy	2950	6.763
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	804	2.845
Finanční náklady	1125	4.356
Hospodářský výsledek po zdanění	916	-437
Aktiva	73387	75.992
Vlastní kapitál	23044	22.607
Cizí zdroje	50266	53.269

EFI Hotels & Properties a.s.

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

Hodnota těchto obchodních podílů byla stanovena na základě znaleckých posudků, a její souhrnná hodnota činí 830 410 000,- Kč. Tato částka tak činí základní kapitál společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., jež je dceřinou společností Emitenta.

Důvodem založení nové společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., do které byly vloženy obchodní podíly společností, které provozují nebo budou provozovat hotelová zařízení, je možná příprava na vstup na trh cenných papírů START, případně zajištění v budoucnu vydávaných dluhopisů akciemi této společnosti.

Ocenění těchto obchodních podílů provedla společnost ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ: 25577298, se sídlem Foltýnova 1027/16, Bystrc, 635 00 Brno, přičemž ocenění pro ocenění vlastního kapitálu/jmění vkládaných společností byla použita metoda substanční založená na bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění, a to v podobě cen obvyklých v místě a čase. Znalecké posudky jsou přístupné na internetových stránkách Emitenta v sekci "Informace" na adrese: <https://www.e-finance.eu/dluhopisy>.

Obchodní podíl společnosti eFi Palace, s.r.o. byl znaleckým posudkem oceněn na 383.058.000,- Kč, přičemž hlavním aktivem společnosti je ubytovací zařízení eFi Hotel, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno. Obchodní podíl společnosti e-Finance EU, a.s. byl znaleckým posudkem oceněn na 314.778.000,- Kč, přičemž hlavním aktivem společnosti je ubytovací zařízení EFI SPA Hotel, náměstí 28. října 1903/23, 602 00 Brno. Obchodní podíl společnosti e-Finance Jihlava a.s. byl znaleckým posudkem oceněn na 111.421.000,- Kč s tím, že hlavním aktivem společnosti je multifunkční objekt EFI Obchodní galerie, Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava. Obchodní podíl společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. byl znaleckým posudkem oceněn na 21.153.000,- Kč, přičemž hlavním aktivem jsou pozemky parc. č. 788 a 789 v k.ú. Zábrdovice, Brno-město s vydaným pravomocným povolením na stavbu přístavby a nástavby hotelu.

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

IČO: 19480539

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

Den zápisu do OR: 27. června 2023

S ohledem na datum založení společnosti EFI Hotels & Properties, a.s, doposud nejsou k dispozici žádné finanční údaje.

Oddíl D. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.

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

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

Meziroční tempo růstu stavu úvěrů domácnostem na bydlení se ve třetím čtvrtletí 2023 dále snížilo na 3 % a u úvěrů na spotřebu zůstalo na 8 %. Dle projekce založené na podzimní prognóze ČNB se bude dynamika úvěrů na bydlení v první polovině roku 2024 dále snižovat, následně však dojde k otočení trendu a opětovnému růstu až k 6 % v průběhu roku 2025. U úvěrů na spotřebu domácností se očekává postupný pokles dynamiky z relativně vysokých hodnot směrem k dlouhodobému průměru, který je mírně nad 4 %.

Míra zadluženosti domácností zejména kvůli slabé úvěrové aktivitě na trhu s obytnými nemovitostmi dále klesla pod 58 % hrubého disponibilního příjmu. Pokles míry zadluženosti se dle projekce ČNB očekává i ve třetím a čtvrtém čtvrtletí 2023. Delší období zvýšených úrokových sazeb se stále silněji promítá do průměrných úrokových sazeb existujících bankovních úvěrů domácnostem, které se meziročně zvýšily o 0,4 % na 3,8 %. Úroky placené domácnostmi však vzrostly jen nepatrně.

Úvěrová aktivita se ve druhém a třetím čtvrtletí 2023 mírně zvýšila. Hypoteční trh však zůstal nadále utlumený. Objem hypotečních úvěrů poskytnutých za leden až září 2023 ve výši 77 mld. Kč dosáhl zhruba 58% úrovně oproti roku 2022 a nacházel se hluboko pod hodnotami z předchozích let. Přísné měnové a finanční podmínky se odrážely ve zkrácení délky fixace úrokových sazeb a nižší průměrné i mediánové hodnotě nových úvěrů. Průměrná splátka meziročně vzrostla na téměř 20 tis. Kč, čemuž odpovídala i skladba nových dlužníků tvořená převážně vysokopříjmovými domácnostmi.

Mírně zvýšená úvěrová aktivita ve druhém a třetí čtvrtletí 2023 se projevila v růstu podílu převodů bytů a domů financovaných hypotečním úvěrem, který se odrazil od svého dna a k srpnu 2023 se přiblížil k 30. Stále se však pohyboval hluboko pod hodnotami z let 2019–2020. Nízký zůstal i podíl poskytnutých hypotečních úvěrů s účelem na výstavbu nemovitosti. Nepatrné oživení na hypotečním trhu pozorované v posledních měsících se tak děje především prostřednictvím úvěrů s účelem na pořízení nemovitosti.

Uvolnění úvěrových podmínek od 1. července 2023 se projevilo nárůstem průměrné hodnoty DSTI u nově poskytnutých úvěrů z 35,8 % na 37,5 %. Zvýšil se rovněž podíl hypotečních úvěrů s DSTI nad 45 %, resp. 50 %, přičemž za červenec a srpen 2023 činil 35,3 % (7,6 mld. Kč), resp. 15,1 % (3,2 mld. Kč) poskytnutého objemu. Podíl dosahoval hodnot obdobných jako těsně před zavedením horních hranic úvěrových ukazatelů ve druhém čtvrtletí 2022.

Z pohledu rozdělení však došlo pouze k přesunu úvěrů z pásma DSTI 40–45 % do pásma DSTI nad 45 %, přičemž v pásmu nad 60 % byl poskytnut mizivý objem úvěrů (0,69 mld. Kč za červenec a srpen 2023).

Deaktivace horní hranice ukazatele DSTI využili především žadatele ve věku 36 a více let, kteří byli nastavenou hranicí svázáni více než žadatelé do 36 let. To se projevilo v rozdělení hypotečních úvěrů dle DSTI nárůstem poskytnutých úvěrů žadatelům ve věku 36 a více let s DSTI v rozmezí od 45 do 50 %. Detailní pohled do charakteristik úvěrů s DSTI nad 45 % ukazuje, že v průměru byly poskytnuty vysokopříjmovým domácnostem s dostatečnou finanční rezervou i po zohlednění splátek dluhu. Ve střednědobém horizontu bude riziko vyšší dluhové služby, u již poskytnutých úvěrů s vyššími úrokovými sazbami postupně tlumeno očekávaným poklesem úrokových sazeb.⁷

V únoru roku 2024 došlo k dalšímu snížení úrokových sazeb ze strany ČNB, a to u dvoutýdenní repo sazby o 0,5 procentního bodu na 6,25 %. Současně rozhodla o snížení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 5,25 % a lombardní sazby na 7,25 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 9. února 2024.⁸

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

Požadované výnosy z komerčních nemovitostí pokračovaly v roce 2023 v růstu. To primárně souvisí s nastavením měnové politiky v ČR i eurozóně a nárůstem zahraničních dlouhých úrokových sazeb. Dosavadní nárůst výnosů požadovaných investory na domácím prémiovém trhu byl však s ohledem na existující nejistoty poměrně mírný navzdory relativně významnému poklesu jejich cen. ČNB tak přes mírný nárůst rizikové premie hodnotí úroveň požadovaných výnosů vůči fundamentálním faktorům stále jako dosti nízkou, což poukazuje na přetrvávající nadhodnocení cen komerčních nemovitostí. Do situace na trhu se v první polovině roku 2023 nadále promítala nejistota spojená na jedné straně s vývojem nájmu a rostoucími náklady na provoz nemovitostí, na druhé straně s nárůstem cen dluhového financování a stavebních prací. V případě dalšího zvýšení nejistot ohledně budoucího vývoje by mohl růst požadovaných výnosů dále pokračovat, což by v konečném důsledku znamenalo pokles hodnot zástav používaných pro získání bankovního financování.

Transakční aktivita na trhu komerčních nemovitostí zůstala po útlumu v roce 2022 výrazně snížená i v první polovině roku 2023. Nadále se tak nachází hluboko pod průměrem posledních deseti let. Obdobně dochází rovněž k poklesu aktivity na trhu komerčních nemovitostí z hlediska velikosti nově dokončených ploch. Zejména v případě kancelářských nemovitostí se velikost nově dokončených prostor nachází poblíž historického minima. V případě průmyslových a logistických ploch byla velikost nově dokončených ploch v porovnání se situací před pandemií vyšší, ovšem od druhé poloviny roku 2022 dochází k jejímu prudkému poklesu. Vzhledem k velmi nízké míře neobsazenosti a pokračující poptávce po nových plochách by tento segment měl v nejbližších čtvrtletích zůstat odolný vůči riziku neuspořádaného cenového vývoje. Riziko

⁷ Zpráva o finanční stabilitě podzim 2023, listopad 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.

⁸ ČNB snižuje úrokové sazby - únor 2024. Česká národní banka (online). Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snizuje-urokove-sazby-00004/>.

cenové korekce naopak zůstává při nižší obsazenosti a slabším vývoji nájmu zvýšené především u maloobchodních a částečně kancelářských ploch.⁹ V současnosti Emitent nečelí snížené poptávce po nájmu komerčních prostor. Zejména v rámci multifunkčního objektu v Jihlavě, který vlastní společnost e-Finance Jihlava, a.s., a který je svou kapacitou v rámci skupiny nejvýznamnější, nedošlo k poklesu obsazenosti komerčních prostor.

d) trend vývoje ve stavebnictví

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

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

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

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

Oddíl E. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

⁹ Zpráva o finanční stabilitě podzim 2023, listopad 2023. Česká národní banka (online). Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy/fs/fs_2023_podzim/zfs_podzim_2023.

Kapitola V. - Rizikové faktory

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

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

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

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

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

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

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent několik zápůjček společnostem ve Skupině. Jedná se zejména o rámcovou smlouvu o zápůjčce uzavřenou se společností e-Finance Zámek Račice, na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na reálném trhu a působí na ně zejména rizika vztahující se k investicím do nemovitostí, zejména riziko nezískání veřejnoprávních povolení, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí, riziko související s umístěním nemovitosti a riziko pohybu cen nemovitostí. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může snížit schopnost společností ve Skupině splácet své dluhy z financování poskytnutého Emitentem a tím i schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek společností ve Skupině k 31.12.2022

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2022	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2022
e-Finance, a.s.	15.427 tis. Kč	-8.914,- Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	-24.558 tis. Kč	-3.283 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	32.136 tis. Kč	-121 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-29.057 tis. Kč	218 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	39.937 tis. Kč	2.559 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	200.652 tis. Kč	-3.919 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-3.674 tis. Kč	-771 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	4.371 tis. Kč	- 1.545 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	-12.516 tis. Kč	-2.568 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-454 tis. Kč	-86 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	2.406 tis. Kč	244 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	-11 tis. Kč	-2 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	22.607 tis. Kč	-437 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	870 tis. Kč	-305 tis. Kč

Výše krátkodobých závazků a krátkodobých aktiv společností ve Skupině k 31.12.2022:

Společnost	Krátkodobé závazky k 31.12.2022	Krátkodobá aktiva k 31.12.2022	Cizí zdroje k 31.12.2022
e-Finance, a.s.	108.712 tis. Kč	126.637 tis. Kč	575.187 tis. Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	11.994 tis. Kč	17.931 tis. Kč	42.378 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	50.354 tis. Kč	113.465 tis. Kč	95.005 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	11.891 tis. Kč	25.163 tis. Kč	54.091 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	39.888 tis. Kč	10.530 tis. Kč	190.067 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	25.264 tis. Kč	12.357 tis. Kč	157.698 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	49 tis. Kč	81 tis. Kč	12.140 tis. Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	5.508 tis. Kč	602 tis. Kč	25.039 tis. Kč
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	42.644 tis. Kč	1.583 tis. Kč	190.719 tis. Kč
EFI Byty, s.r.o.	940 tis. Kč	3.346 tis. Kč	55.108 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	18 tis. Kč	2.557 tis. Kč	13.867 tis. Kč
e-Finance CZ, a.s.	68.426 tis. Kč	333.007 tis. Kč	321.476 tis. Kč
e-Finance Jihlava a.s.	5 909 tis. Kč	605 tis. Kč	53.269 tis. Kč
EFI Hostinec, s.r.o.	2 tis. Kč	1 tis. Kč	12 tis. Kč

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

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

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

Situace na realitním trhu v době vydání tohoto Základního prospektu vykazuje mírné propady v poptávce po nemovitostech. Společnosti ve Skupině, které jsou svou podnikatelskou činností zaměřeny na poskytování ubytování, kongresových služeb a pohostinství (zejména společnosti e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o., e-Finance EU, a.s. a e-Finance Apart Hotel) čelily v předchozích letech v souvislosti pandemií nemoci COVID-19 a přijatými opatřeními Vlády ČR výpadkům příjmů. Po odeznění pandemie se však příjmy postupně vracely na úroveň před pandemií. Společnost eFi Palace, s.r.o. vykazovala v roce 2020 průměrnou obsazenost 55%, v roce 2021 průměrná obsazenost z důvodu omezení v poskytování tohoto typu ubytovacích služeb poklesla na 47,4%, avšak v roce 2022 už zařízení vykazovalo obsazenost 75,4% V prvních třech čtvrtletích roku 2023 vykazovalo obsazenost 69,6%.

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

Tržby společností e-Finance Zámek Račice, eFi Palace, s.r.o. a e-Finance Apart Hotel, s.r.o. za služby za 1. pololetí roků 2021, 2022 a 2023:

Společnost	Tržby za služby 1. pol. roku 2021	Tržby za služby 1. pol. roku 2022	Tržby za služby 1. pol. roku 2023
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	246 tisíc Kč	507 tisíc Kč	22 tisíc Kč*
eFi Palace, s.r.o.	7 355 tisíc Kč	14.468 tisíc Kč	19.132 tisíc Kč
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	966 tis. Kč	1.218 tis. Kč	1.007 tis. Kč

* Společnost e-Finance Zámek Račice, s.r.o. vykazuje v prvním pololetí roku 2023 výrazně nižší tržby než v 1. pololetí roku 2022. Důvodem je zpuštění ubytovacích služeb až od 1.7.2023, jelikož v areálu probíhaly stavební práce na předzámčí a hájence, které byly dokončeny až 30.6.2023, a které neumožňovaly poskytovat ubytovací služby.

3. Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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

Toto riziko je u rekonstrukce zámeckého areálu v Račicích a výstavby ubytovacích zařízení v obci Lipová-lázně minimální, jelikož pro tyto stavební záměry již jsou vydána pravomocná

povolení příslušných správních orgánů. Co se týče dalších stavebních záměrů v rámci Skupiny, které mohou být financovány Emitentem, je toto riziko více relevantní, a to zejména s ohledem na obecně dlouho trvající územní a stavební řízení v České republice. Konkrétní stavební projekty, u kterých je toto riziko relevantní, jsou výstavba dvou bytových domů v Břeclavi a nástavby multifunkčního objektu v Jihlavě, kde doposud nebyla vydána pravomocná povolení k výstavbě.

4. Riziko neschopnosti získat odpovídající financování

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

5. Riziko realizace zajištění financování

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

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

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

7. Riziko konkurence

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

Společnosti ve Skupině, které podnikají na realitním trhu, mohou být v souvislosti se změnami v poptávce po nemovitostech na realitním trhu vystaveny silnější konkurenci. Společnosti ve

Skupině nemají v době vydání prospektu potíže s poptávkou po nemovitostech, přičemž i v měsících, kdy byla účinná omezující opatření Vlády ČR, se dařilo realizovat prodeje nemovitostí v obvyklých cenách.

8. Riziko ztráty klíčových osob

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

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

9. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

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

10. Riziko společnosti s krátkou historií

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla dne 18.5.2020. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta a může tak být snížena schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko je však výrazně sníženo skutečností, že je Emitent součástí Skupiny, která spravuje množství nemovitostí a podniká na nemovitostním trhu a na trhu hotelových a kongresových služeb. Skupina provozuje ubytovací zařízení EFI Hotel, na adrese Bratislavská 234/52, Brno, ubytovací zařízení EFI SPA Hotel na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno, ubytovací zařízení v EFI Apart Hotel v obci Lipová-lázně na Jesenicku, Ubytovací zařízení v areálu Zámku Račice na Vyškovsku, multifunkční objekt s komerčními prostory a ubytovacími jednotkami EFI Obchodní galerie v Jihlavě a pronajímá bytový domů na ul. Holzova v Brně.

11. Riziko související s umístěním nemovitosti

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

12. Riziko pohybu cen nemovitostí

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

Situace na realitním trhu v době vydání prospektu nevykazuje významné propady v cenách po nemovitostí. Nelze předpokládat, že by s ohledem na cenu stavebních pozemků, stavebního materiálu, cenu práce a náročnosti získání veřejnoprávních povolení pro výstavbu, došlo k výraznému poklesu cen nemovitostí, i když se slabší pokles cen nemovitostí v důsledku poklesu poptávky vyloučit nedá, a to zejména s ohledem na současný makroekonomický vývoj.

13. Riziko možných střetů zájmu členů orgánů Emitenta

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

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Riziko nesplacení

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

2. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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

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

Podle posledních dostupných účetních údajů k 31.01.2024 činí oběžná aktiva Emitenta 616.257 tisíc Kč a cizí zdroje Emitenta 591.445 tisíc Kč. Oběžná aktiva jsou tvořena pouze pohledávkami ze zápůjček poskytnutých Emitentem společnostem ve Skupině. V následujících letech bude splatná jistina dluhopisů v následující výši: v roce 2024 271.500.000,- Kč; v roce 2025 171.700.000,- Kč, v roce 2026 124.000.000,- Kč a v roce 2027 29.200.000,- Kč (jedná se o údaje k datu prospektu).

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

Společnosti ve skupině, které provozují hotely a pronajímají ubytovací jednotky, obchodní a komerční prostory, čelily v posledních třech letech finančním ztrátám, které byly způsobeny mimořádnou událostí, kterou byla pandemie COVID-19. Tyto okolnosti postihly většinu společností ve skupině. Ztráty byly rovněž způsobeny vysokým růstem nákladů na energie v roce 2022, které jsou pro provoz komerčních nemovitostí klíčové a u hotelů nelze tyto náklady vzhledem ke konkurenčnímu prostředí přenést v plné výši na ubytované.

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

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

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

Stavebně dokončené nemovitosti se využívají k provozu hotelů, nebo jejich prostory jsou pronajímány k bydlení či komerčnímu využití.

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

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

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

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

3. Riziko likvidity

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

4. Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

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

5. Riziko emisí jiných dluhopisů a bankovních úvěrů

Vzhledem k tomu, že Emitent v budoucnu pravděpodobně vydá emise jiných dluhopisů, než jsou Dluhopisy, a je rovněž možné, že bude čerpat finanční prostředky z bankovních úvěrů, existuje riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další emise dluhopisů nevydal, popř. nečerpal finanční prostředky prostřednictvím bankovních úvěrů. K datu vyhotovení prospektu činí objem vydaných a nesplacených dluhopisů Emitenta 588 500 000,- Kč.

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

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

7. Úrokové riziko

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

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

8. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Dluhopisy nemají inflační doložku. V roce 2022 dosáhla průměrná roční míra inflace hodnoty 15,1 %. V roce 2023 dosáhla inflace hodnoty 10,7 %. V lednu 2024 inflace výrazně klesla na 2,3 %. Inflačním cílem, stanoveným ČNB, je míra inflace ve výši 2 %, v lednu 2024 tak bylo skokově téměř dosaženo inflačního cíle.¹⁰

9. Riziko předčasného splacení

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

10. Riziko spojené s právem vlastníků požadovat odkup dluhopisů

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

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

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:

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

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

Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:

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

Legenda:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oznámení obsahuje alespoň

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

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

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

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

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

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

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

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

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

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

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

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

(7) Společný zástupce oprávněn

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

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

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

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:

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

2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

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

3. Důvody nabídky

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

4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

Kapitola VII. - Formulář konečných podmínek

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

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

Konečné podmínky

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

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

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

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

K těmto konečným podmínkám je přiloženo zvláštní shrnutí konkrétní emise.

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

Zvláštní shrnutí emise dluhopisů

[...]

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:

b. Název dluhopisu: [...]

c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [...]

d. Jmenovitá hodnota: [...]

f. 1) Výnos dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou:

Pevný, [...% p.a.]

2) Výnos dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou:

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

Vzorec výpočtu pohyblivé úrokové sazby:

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

Legenda:

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

g. Datum emise: [...]

k. Datum splatnosti dluhopisu: [...]

b) Počet a číslování dluhopisů:

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

c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů:

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

d) Emisní kurz, měna emise:

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

Měnou emise je Česká koruna, CZK.

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

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

g) Den pro výplatu výnosu dluhopisu:

Den výplaty úroku je [...]

m) Rating emise:

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

p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu

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

q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu

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

u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

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

Oddíl B. Informace o veřejné nabídce Dluhopisů

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

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

Náklady celkem: [...]

Čistá částka výnosů: [...]

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

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

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

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

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

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

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

[Rozvoj a financování podnikatelských aktivit Emitenta, jeho mateřské společnosti a sesterských společností zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů drže-

ných Emitentem, mateřskou společností nebo sesterskými společnostmi v obchodních korporacích, rozvoj a financování obchodních korporací v nichž Emitent, mateřská společnost nebo sesterské společnosti vlastní obchodní podíl] /

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

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

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

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

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

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

[Emitent si je/není vědom, že očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití. Výše uvedené záměry financovat rovněž z ... ve výši ...]

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

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

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

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

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

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

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

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

Oddíl C. Další informace

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

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

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - *jméno*]

Člen správní rady

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

Kapitola VIII. - Správa a řízení společnosti

Oddíl A. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Statutární orgán

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

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří správní radu:

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

2. Dozorčí rada

Dozorčí rada není zřízena.

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

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

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

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

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2021 a končící 31.12.2022 v auditované ne-konsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu. Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, jelikož mu tuto povinnost neukládá zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2021, a 31.12.2022, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2021 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy. Auditor ve své zprávě dále uvedl zdůraznění skutečnosti: „Upozorňuji na

bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“ K účetní závěrce za účetní období končící 31.12.2022 auditor uvedl: „Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.“ Auditor ve své zprávě dále uvedl zdůraznění skutečnosti: „Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.“

Emitent vznikl dne 18.05.2020. Základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2022 s možností srovnání údajů se stavem ke dni 31.12.2021, jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrky Emitenta za rok 2021 a 2022 tvoří Přílohu tohoto Základního prospektu. Meziroční změny aktiv a pasiv jsou dány nárůstem objemu výpůjček, které byly Emitentem poskytnuty společně v rámci Skupiny.

ROZVAHA		
(vybrané údaje)		
	k 31.12.2021	k 31.12.2022
AKTIVA CELKEM	83.840	333.007
Oběžná aktiva	83.840	333.007
Peněžní prostředky	1.304	3.328
Časové rozlišení aktiv	0	0
PASIVA CELKEM	83.840	333.007
Vlastní kapitál	2.163	2.406
Cizí zdroje	79.221	321.476
Závazky	79.221	321.476

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY		
(vybrané údaje)		
	k 31.12.2021	k 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	0	0
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	1.032	3.736
Osobní náklady	216	391
Ostatní provozní náklady	38	11
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	<i>-1.286</i>	<i>-4.131</i>
Výnosové úroky a podobné výnosy	3.235	16.241
Nákladové úroky a podobné náklady	1.897	11.803
Ostatní finanční výnosy	0	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	<i>1.338</i>	<i>4.431</i>
Výsledek hospodaření před zdaněním	52	300
Daň z příjmů	10	57
Výsledek hospodaření po zdanění	42	243
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	42	243

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

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

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

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

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2021, končící 31. 12. 2022 v auditované ne-konsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v Příloze a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

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

Oddíl A. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

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

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

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

2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

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

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

Oddíl B. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

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

2. Společenská smlouva a stanovy

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

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

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

Oddíl C. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

Emitent má v současnosti uzavřeno několik významných smluv se společností v rámci Skupiny.

Konkrétně se jedná o rámcovou smlouvu o zápůjčce uzavřenou se společností e-Finance Zámek Račice, s.r.o., na jejímž základě z celkového rámce 300.000.000,- Kč již Emitent poskytl zápůjčku ve výši 207.620.000,- Kč za úrok 10 % p.a. na rekonstrukci Zámku Račice; zápůjčka je splatná 1 rok od požádání Emitenta.

Emitent dále uzavřel další rámcové smlouvy o zápůjčce se společnostmi e-Finance Apart Hotel s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 16.473.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Břeclav, s.r.o. s celkovým rámcem 20.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 14.355.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Byty, s.r.o. s celkovým rámcem 50.000.000,-, ze kterého čerpala 21.755.000,- s úrokem 10% p.a., eFi Palace, s.r.o. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.000.000,- Kč s úrokem 10% p.a., eFi Palace Resort, s.r.o. s celkovým rámcem 15.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 11.607.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance EU, a.s. s celkovým rámcem 10 000 000,- Kč ze kterého čerpala 7.093.000,- Kč s úrokem 10%, Czech Property Fund, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 5.600.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Reality, s.r.o. s celkovým rámcem 10.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 7.460.000,- Kč s úrokem 10%, e-Finance Jihlava a.s. s celkovým rámcem 30.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 21.303.000,- Kč s úrokem 10% a e-Finance, a.s. s celkovým rámcem 200.000.000,- Kč, ze kterého čerpala 156.605.000,- Kč s úrokem 10%. Všechny zápůjčky jsou splatné 1 rok od požádání Emitenta.

Oddíl D. Zveřejněné dokumenty

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

Příloha: Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance CZ, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2021 a 31.12.2022.

Účetní závěrka za období končící 31.12.2021 včetně přílohy a auditorského výroku

ROZVAHA v plném rozsahu

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

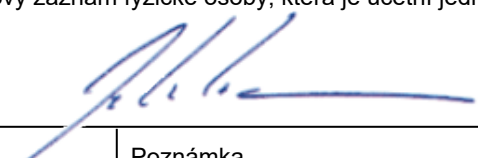
31.12.2021
ke dni
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ									
2021	1	2	0	9	1	6	6	8	5	8	

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78)	001	83840	0	83840	14810
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	83840	0	83840	14810
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	82536	0	82536	13541
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	82036	0	82036	13041
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	82036	0	82036	13041
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	500	0	500	500
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	500	0	500	500
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1304	0	1304	1269
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	6	0	6	4
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1298	0	1298	1265

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	83840	14810
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	2163	2121
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	2000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	121	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	121	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	42	121
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	79221	12630
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	79221	12630
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	68100	10800
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	68100	10800
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	68100	10800
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	11121	1830
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	10050	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	10050	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1050	1550
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	1	243
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	20	37
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	9	7
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	11	30
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	2456	59
D.1.	Výdaje příštích období	167	2456	59

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2021

(V celých tisících Kč)


Rok	Měsíc	IČ
2021	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	1032	290
A.3.	Služby	006	1032	290
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	216	26
D.1.	Mzdové náklady	010	216	26
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	38	16
F.3.	Daně a poplatky	027	38	16
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-1286	-332

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	3235	41
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	3235	41
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	1897	60
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	1897	60
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0	500
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	1338	481
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	52	149
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	10	28
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	10	28
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	42	121
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	42	121
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	3235	541

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky: ZATÍM NEURČENO

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
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.	2 000	2 000
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.	2 000	2 000
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	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
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	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
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	0	0
I.2.	Zvýšení	121	0
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	121	0
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	42	121
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	42	121
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	2 163	2 121

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.4.2022

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 269	2 000
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	52	149
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-1 338	18
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1 338	18
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-1 286	167
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11 688	-11 652
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	0	-13 513
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 688	1 861
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	10 402	-11 485
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-1 897	-59
A.4.	Přijaté úroky (+)	3 235	41
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-10	-28
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	11 730	-11 531
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-68 995	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-68 995	0

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.	57 300	10 800
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	57 300	10 800
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	35	-731
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 304	1 269

Podpisový záznam

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

1. Obecné údaje o společnosti:

Název společnosti: e-Finance CZ, a.s.

Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00

IČO: 09166858

Datum vzniku společnosti: 18. 5. 2020

Právní forma: akciová společnost

Převažující předmět činnosti:

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

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

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

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

Počet vydaných akcií:

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

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

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

Změny v obchodním rejstříku: nenastaly

2. Údaje o účetní závěrce

Rozvahový den: 31. 12. 2021
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 03. 2022

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 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 byla dobrovolně podrobena ověření nezávislým auditorem. Dobrovolně také sestavila výroční zprávu dle § 21 zákona o účetnictví.

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2021

V roce 2021 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 5. srpna 2021, č. j. 2021/081299/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00058/CNB/572, které nabylo právní moci dne 5. srpna 2021. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly poskytnuty formou zápůjčky spřízněné společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. (IČO 057 11 576), která působí v oblasti developmentu a stavebnictví, správy vlastního majetku a pohostinství. Konkrétně se věnuje nákupu, rekonstrukcím vlastních nemovitostí určených k pronájmu, ubytovacím službám nebo dalšímu prodeji. Závazky vůči majitelům emitovaných dluhopisů jsou zajištěny nemovitým majetkem této společnosti. Další investice této společnosti se mohou týkat nákupu pozemků, rezidenčních nemovitostí, ubytovacích zařízení, administrativních budov či průmyslových objektů.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnuté zápůjčky sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2021 ve výši 82 036 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byla výše této zápůjčky včetně úroků 13 041 tis. Kč. Splatnost zápůjčky je rok od vyžádání a úrok 7 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2021	nehrazené úroky v tis. k 31.12.2021
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	78 800	3 236
CELKEM		78 800	3 236

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 500 tis. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou.

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

f) Peněžní prostředky

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

g) Časové rozlišení aktiv

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 121 tis. Kč a zisk běžného období ve výši 42 tis. Kč.

i) Závazky

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

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2021 částku ve výši 78 150 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 10 050 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2020 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 10 800 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 0 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 1 897 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2020 byly 60 tis. Kč.

j) Rezervy

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

k) Časové rozlišení pasiv

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

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2021 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

m) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2021. Titul pro odloženou daň nemáme.

4. Další informace

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

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

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

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2022 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.

b/ Veškeré závazky z titulu vydaných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 15. 7. 2021 stanovena na 126 300 tis, což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.


c/ Dlouhodobě splatná pohledávka za sesterskou společností e-Finance Zámek Račice (vykázaná na řádku 049 rozvahy) ve výši 82 036 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku této společnosti, jehož tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 15. 3. 2022

Zpracovala: Novotná Marcela



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

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

Výrok auditora bez výhrad

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním 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 CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2021 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční situaci v sesterské společnosti e-Finance Zámek Račice, s. r. o., do které účetní jednotka investuje prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobé zápůjčky vykázané v aktivech rozvahy v položce C.II.1.2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

Základ pro výrok auditora

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

V Brně dne 31. března 2022

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

**Účetní závěrka za období končící 31.12.2022 včetně auditorského
výroku**

ROZVAHA v plném rozsahu

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

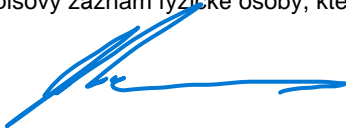
ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Rok	M	síc	I							
2022	1	2	0	9	1	6	6	8	5	8

Označení a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (.2+3+37+78)	001	333007	0	333007	83840
C.	Oběžná aktiva (.38+46+72+75)	037	333007	0	333007	83840
C.II.	Pohledávky (.47+57+68)	046	329679	0	329679	82536
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (.48 až 52)	047	328679	0	328679	82036
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	328679	0	328679	82036
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (.58 až 61)	057	1000	0	1000	500
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1000	0	1000	500
C.IV.	Peněžní prostředky (.76+77)	075	3328	0	3328	1304
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	332	0	332	6
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2996	0	2996	1298

Ozna ení a	PASIVA b	íslo ádku c	Stav v b žném ú etním období 5	Stav v minulém ú etním období 6
	PASIVA CELKEM (.102+124+129+166)	101	333007	83840
A.	Vlastní kapitál (.103+107+115+118+121+122)	102	2406	2163
A.I.	Základní kapitál (.104 až 106)	103	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	2000	2000
A.IV.	Výsledek hospoda ení minulých let (+/-) (.119 až 120)	118	163	121
A.IV.1.	Nerozd lený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	163	121
A.V.	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období (+/-)	121	243	42
B.+ C.	Cizí zdroje (.124+129)	123	321476	79221
C.	Závazky (.130+145+163)	129	321476	79221
C.I.	Dlouhodobé závazky (.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	253050	68100
C.I.1.	Vydané dluhopisy (.132+133)	131	253050	68100
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	253050	68100
C.II.	Krátkodobé závazky (.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	68426	11121
C.II.1.	Vydané dluhopisy (.147+148)	146	67350	10050
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	67350	10050
C.II.3.	Krátkodobé p íjaté zálohy	150	0	1050
C.II.4.	Závazky z obchodních vztah	151	6	1
C.II.8.	Závazky ostatní (.156 až 162)	155	1070	20
C.II.8.3.	Závazky k zam stnanc m	158	25	9
C.II.8.5.	Stát - da ové závazky a dotace	160	62	11
C.II.8.6.	Dohadné ú ty pasivní	161	983	0
D.	asové rozlišení pasiv (.167+168)	166	9125	2456
D.1.	Výdaje p íštích období	167	9125	2456

Sestaveno dne: 01.02.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu ú etní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou 	
Právní forma ú etní jednotky Akciová spole nost	P edm t podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

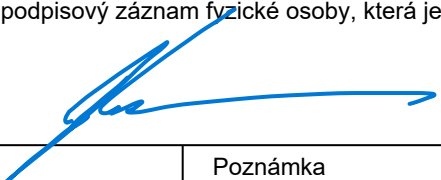
Rok	Měsíc	IČ
2022	1 2	0 9 1 6 6 8 5 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

**Bratislavská 234/52
60200 Brno**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	3736	1032
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3	0
A.3.	Služby	006	3733	1032
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	391	216
D.1.	Mzdové náklady	010	391	216
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	7	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	7	0
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	11	38
F.3.	Daně a poplatky	027	11	38
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-4131	-1286

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	039	16241	3235
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	16241	3235
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	11803	1897
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	11803	1897
K.	Ostatní finanční náklady	047	7	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	4431	1338
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	300	52
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	57	10
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	57	10
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	243	42
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	243	42
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	16248	3235

Sestaveno dne: 01.02.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání OBCHODOVÁNÍ S CENNÝMI PAPIRY NA VLA	Poznámka	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.2.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Obchodování s cennými papíry na vlastní účet

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
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.	2 000	2 000
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.	2 000	2 000
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	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
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	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
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	121	0
I.2.	Zvýšení	42	121
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	163	121
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	243	42
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	243	42
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0
	Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)	2 406	2 163

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2022 do 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09166858

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance CZ, a. s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 1.2.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Obchodování s cennými papíry na vlastní účet

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 304	1 269
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	300	52
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-4 438	-1 338
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-4 438	-1 338
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	-4 138	-1 286
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	63 974	11 688
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	0	0
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	63 974	11 688
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	59 836	10 402
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-11 803	-1 897
A.4.	Přijaté úroky (+)	16 241	3 235
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-57	-10
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	64 217	11 730
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-247 143	-68 995
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-247 143	-68 995

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.	184 950	57 300
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	184 950	57 300
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	2 024	35
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	3 328	1 304

Podpisový záznam

**Příloha v účetní závěrce za rok 2022
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

1. Obecné údaje o společnosti:

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

Převažující předmět činnosti:

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

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

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

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

Počet vydaných akcií:

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

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Správní rada:

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

Změny v obchodním rejstříku: nenastaly

2. Údaje o účetní závěrce

Rozvahový den: 31. 12. 2022
Okamžik sestavení účetní závěrky: 01. 02. 2023

Společnost e-Finance CZ, a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele, ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2022.

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 byla dobrovolně podrobena ověření nezávislým auditorem. Dobrovolně také sestavila výroční zprávu dle § 21 zákona o účetnictví.

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2022

V roce 2022 společnost emitovala zajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 8. srpna 2022, č. j. 2022/079724/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00066/CNB/572, které nabylo právní moci dne 10. srpna 2022. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

V roce 2022 společnost emitovala nezajištěné dluhopisy dle prospektu schváleného rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 1. března 2022, č. j. 2022/020291/570 ke sp. zn. S-Sp- 2021/00110/CNB/572, které nabylo právní moci dne 2. března 2022. Emitované dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

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

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

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

e) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu poskytnutých zápůjček sesterským společností. Zůstatek zápůjčky včetně vypočtených úroků byl k 31. 12. 2022 ve výši 328 679 tis. Kč. Splatnost jednotlivých zápůjček je rok od vyžádání a úrok 7-10 % p. a.

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2022	úroková sazba p.a.	neuhrazené úroky v tis. k 31.12.2022
e-Finance Zámek Račice, s.r.o.	rok od vyžádání	134.100	7%	6.953
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	12.530	10%	610
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	2.300	10%	290
e-Finance Apart Hotel, s.r.o.	rok od vyžádání	18.600	10%	931
e-Finance Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	13.555	10%	294
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	5.200	10%	90
e-Finance Reality, s.r.o.	rok od vyžádání	7.000	10%	150
EFI Byty, s.r.o.	rok od vyžádání	20.980	10%	945
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	11.607	10%	484
e-Finance Jihlava, a.s.	rok od vyžádání	480	10%	14
e-Finance, a.s.	rok od vyžádání	89.415	7%	2.151
CELKEM		315.767		12.912

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky ve výši 1 mil. Kč. Všechny pohledávky jsou oceněny jmenovitou hodnotou. Všechny krátkodobé pohledávky jsou k dnešnímu dni uhrazené.

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

f) Peněžní prostředky

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

g) Časové rozlišení aktiv

Společnost neeviduje žádné časové rozlišení aktiv

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti je vykázán ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu. Dále společnost eviduje nerozdělený zisk ve výši 163 tis. Kč a zisk běžného období po zdanění ve výši 244

tis. Kč.

i) Závazky

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

Celkové závazky z titulu vydaných dluhopisů činí k 31. 12. 2022 částku ve výši 320 400 tis. Kč, z toho krátkodobě splatné závazky činí 67.350 tis. Kč. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2021 byl závazek z titulu dlouhodobě splatných dluhopisů ve výši 68.100 tis. Kč, krátkodobě splatný závazek 10.050 tis. Kč. Nákladové úroky z titulu vydaných dluhopisů činily 11.803 tis. Kč. Ve srovnávacím období roku 2021 byly 1.897 tis. Kč.

j) Rezervy

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

k) Časové rozlišení pasiv

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

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky a poplatky z poskytnuté finanční výpomoci. Hlavní složkou nákladů je zaplacená reklama na emitované emise dluhopisů v roce 2022 a nákladové úroky z prodaných dluhopisů.

m) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2022. Titul pro odloženou daň nemáme.

4. Další informace

1. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
2. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků

3. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
4. Společnost nevede žádné právní spory s jinými osobami a v žádném právní sporu není stranou žalovanou.
5. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 0 (mzdové náklady jsou z uzavřených DPP)

5. Trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti

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

a/ Vzhledem k tomu, že peněžní prostředky (vykázané na řádku 075 rozvahy) a krátkodobě splatné pohledávky (vykázané na řádku 057 rozvahy) v úhrnu nepostačují k úhradě krátkodobě splatných závazků (vykázaných na řádku 145 rozvahy) a výdajů příštích období (vykázaných na řádku 167 rozvahy), budou krátkodobě splatné závazky uhrazeny převážně z prostředků získaných z emise nových dluhopisů, které budou vydány v roce 2023 v rámci dluhopisového programu schváleného ČNB a zveřejněného na webových stránkách <http://www.cz.e-finance.cz/dluhopisy-e-finance-cz>, popřípadě mimořádnou splátkou společnosti e-Finance Zámek Račice, s.r.o. nebo příspěvkem mimo základní kapitál od mateřské společnosti e-Finance, a.s.


b/ Veškeré závazky z titulu vydaných zajištěných dluhopisů jsou zajištěny zástavním právem na nemovitostech vlastněných sesterskou společností e-Finance Zámek Račice, s. r. o. dle uzavřené zástavní smlouvy z 15. 12. 2020. Tržní hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku zpracovaného společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav spol. s r. o. se sídlem v Brně, nám. 28. října 3., byla k 20. 7. 2022 stanovena na 126 800 tis. + aktuální prostavěnost 27 793 tis., což významně převyšovalo účetní hodnotu těchto nemovitostí k uvedenému datu ocenění.

c/ Dlouhodobě splatné pohledávky za sesterskými společnostmi (vykázané na řádku 049 rozvahy) ve výši 328.679 tis. Kč představuje finanční prostředky investované do nemovitého majetku těchto společností, jejichž tržní hodnota významně převyšuje účetní hodnotu majetku. Tuto pohledávku proto považujeme za bonitní a nepovažujeme za nutné k ní tvořit opravnou položku.

6. Události po datu účetní závěrky

Žádné významné události po datu účetní závěrky nenastaly.

V Brně dne: 1. 2. 2023
Zpracovala: Novotná Marcela



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

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

Výrok auditora bez výhrad

Provedl jsem audit předložené účetní závěrky společnosti e-Finance CZ, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o vlastním kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance CZ, a. s, se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00, IČ: 091 66 858, jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka jako celek podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance CZ, a. s. k 31. prosinci 2022 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření, pohybu vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na bod č. 5 přílohy účetní závěrky, kde účetní jednotka komentuje použití předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Můj výrok není v souvislosti se zde popsanými skutečnostmi modifikován. Zdůrazňuji však, že neomezené trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti je závislé zejména na budoucím hospodářském postavení a finanční výkonnosti spřízněných společností, do kterých účetní jednotka investuje finanční prostředky získané prodejem emitovaných dluhopisů formou dlouhodobých zápůjček vykázaných v aktivech rozvahy v položce C. II. 1. 2 – Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba.

Základ pro výrok auditora

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

V Brně dne 16. února 2023

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