



e-Finance, a.s.

Základní prospekt

Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance

v maximálním objemu vydaných dluhopisů 1.000.000.000,- Kč a současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000,-Kč s dobou trvání programu 25 let

Obsah

Kapitola I. -	Úvod	4
Kapitola II. -	Shrnutí prospektu	5
Oddíl A.	Úvod a upozornění	5
Oddíl B.	Emitent	6
Oddíl C.	Cenné papíry	11
Oddíl D.	Rizika	12
Oddíl E.	Nabídka	15
Kapitola III. -	Rizikové faktory	17
Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi		17
1.	Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky	17
2.	Závislost Emitenta na realitním trhu	18
3.	Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje	18
4.	Riziko ztráty hodnoty nemovitostí	18
5.	Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí	18
6.	Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů	18
7.	Riziko objemu závazků	19
8.	Rizika spojená s insolvenčním řízením	20
9.	Rizika spojená se soudním řízením	20
10.	Konkurence v oborech podnikání Emitenta	20
11.	Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech	20
12.	Riziko nesplacení pohledávek	21
13.	Riziko Subdodavatelů stavebních prací	21
14.	Riziko provádění vlastní výstavby	21
Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům		22
1.	Změna právních předpisů	22
2.	Dluhopisy jsou nezajištěné závazky	22
3.	Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou	22
4.	Možná nízká likvidita dluhopisů	22
5.	Možnost předčasného splacení dluhopisů	22
6.	Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů	22
Kapitola IV. -	Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance a další údaje o nabízených dluhopisech	23
Oddíl A.	Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu e-Finance	23
Oddíl B.	Další údaje o nabízených dluhopisech	31
1.	Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:	31
2.	Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	31
3.	Důvody nabídky	32
4.	Popis dalších práv spojených s dluhopisy	32
Kapitola V. -	Vzor Konečných podmínek nabídky	34
Oddíl A.	Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...]	34
Oddíl B.	Doplnění oddílu B.	35
Oddíl C.	Další informace	36
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	36
2.	Čestné prohlášení	36
Kapitola VI. -	Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	37

Oddíl A.	Odpovědné osoby	37
1.	Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	37
2.	Čestné prohlášení	37
Oddíl B.	Oprávnění auditoři, znalci	37
Oddíl C.	Vybrané finanční údaje	38
Oddíl D.	Údaje o Emitentovi.....	39
1.	Historie a vývoj emitenta	39
2.	Investice	46
Oddíl E.	Přehled podnikání.....	46
1.	Hlavní trhy	47
Oddíl F.	Organizační struktura.....	51
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	51
Oddíl G.	Informace o trendech.....	61
Oddíl H.	Odhady zisku	62
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	62
1.	Představenstvo	62
2.	Dozorčí rada.....	63
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů 63	
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady	64
Oddíl K.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby	64
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta 65	
Oddíl M.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	65
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	66
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta	66
Oddíl N.	Doplňující údaje	66
1.	Základní kapitál	66
2.	Společenská smlouva a stanovy	66
Oddíl O.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence	66
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty	67
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi	68
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2017 včetně přílohy a auditorského výroku	69
	70
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2018 včetně přílohy a auditorského výroku	91

Kapitola I. - Úvod

Tento Základní prospekt neobsahuje konečné podmínky vztahující se k jednotlivým emisím dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu ve smyslu § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpis (dále jen „Konečné podmínky nabídky“). Za konečný prospekt jednotlivé emise dluhopisů e-Finance v rámci nabídkového programu se považuje tento Základní prospekt a Konečné podmínky pro danou emisi (dále jen „Prospekt“ nebo též „Prospekt Dluhopisů“). Konečné podmínky nabídky budou obsahovat rovněž příslušný Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů nesmí překročit částku 1.000.000.000,- Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000,- Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Programu, činí 25 let.

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

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

Toto shrnutí, jakož i celý Základní prospekt dluhopisů byly vyhotoveny k datu **25.6.2019.**

Kapitola II. - Shrnutí prospektu

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod Prospektu. Jakékoliv rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>Emitent upozorňuje potencionální investory do Dluhopisů, že v případě, že u příslušného soudu bude podána žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu Dluhopisů, může být žalující investor povinen nést náklady na případný překlad Prospektu Dluhopisů, vynaložené před zahájením příslušného soudního řízení, nebude-li příslušnými právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu, nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent Dále upozorňuje, že Prospekt nepřeložil do jiného jazyka než českého.</p>

A.2	Souhlas emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli	Nepoužije se. Emitent nesouhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.
Oddíl B. Emitent		
B.1	Právní a obchodní název emitenta	e-Finance, a.s.
B.2	Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost a země registrace	Sídlem emitenta je Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, Česká republika. Emitent je akciovou společností. Právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663 s IČO 262 72 504.
B.4 b	Popis veškerých známých trendů, které emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy: a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech. Aktuálně dochází k převisu poptávky na trhu s nemovitostmi, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. V případě, kdy by došlo k výrazné změně trendu na stranu převisu nabídky, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodeje a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem. 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. Aktuálně došlo po období klesajících úrokových sazeb k obratu trendu a úrokové sazby mírně rostou, čemuž napomáhá doporučení ČNB ohledně horní hranice ukazatele LTV (Loan to value), tedy poměru výše hypotéky k odhadní ceně nemovitosti zajišťující úvěr a dále k tomu napomáhá zvyšování repo sazby a lombardní sazby v roce 2018,

		<p>příčemž k navýšení těchto sazeb došlo také v první pololetí roku 2019. Půjčky na pořízení bydlení se zvyšovaly mírnějším tempem než v roce 2017, meziroční růst však překračoval 8,0 %. Z toho meziroční dynamika hypotečních úvěrů s výjimkou 3. čtvrtletí (8,9 %) překračovala 9% hranici.^{1 2} Prognóza ČNB ze Zprávy o inflaci II/2018 předpokládá, že měnověpolitická sazba od přelomu let 2018/2019 dále poroste, její zpřísnění však může brzdit pokračující velmi uvolněná politika ECB. V případě, kdy by další růst úrokových sazeb či narůstající bariéry pro poskytování hypotečních úvěrů způsobily nižší dostupnost hypotečních úvěrů, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodejů a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem. Česká národní banka však zveřejnila data o poskytování bankovních úvěrů za prosinec 2018, která zkompletovala obrázek hypotečního trhu za celý rok 2018. Z něho vyplývá, že celkový objem financování bydlení pomocí „skutečně nových hypotečních úvěrů“ a dalších nových úvěrů poskytnutých domácnostem za účelem bydlení se v roce 2018 meziročně zvýšil o 15 mld. Kč na historické maximum. Pesimistické předpovědi o výrazném propadu trhu s hypotékami se tak nenaplnily.^{3 4}</p> <p>c) trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech. Aktuálně se nachází ekonomika v růstové fázi ekonomického cyklu, nicméně při obratu trendu by mohl pokles zájmu o pronájem komerčních prostor způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor.</p>
B.5	Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině	<p>Emitent je ovládající osobou obchodních korporací e-Finance Reality, s.r.o., která se zabývá developerskou činností, e-Finance Developer, s.r.o., která se zabývá developerskou činností a podnikáním v pohostinství, Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá stavební činností a nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, eFi Palace, s.r.o., která se zabývá pronájmem nemovitostí, e-Finance EU, a.s., která se zabývá správou vlastního majetku, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenícku, eFi Palace Resort, s.r.o., který provádí správu vlastního majetku, eFi Centrum, s.r.o., které provádí správu vlastního majetku, eFi Břeclav, s.r.o. která provádí správu vlastního</p>

¹ http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/, https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html

² <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Uvery-na-bydleni-rostly-i-v-roce-2018-a-dosahly-rekordniho-objemu>

³ http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/, https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html

⁴ <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Uvery-na-bydleni-rostly-i-v-roce-2018-a-dosahly-rekordniho-objemu>

		<p>majetku a eFi Sport Centrum, s.r.o. která provádí správu vlastního majetku.</p> <p>S těmito řízenými osobami tvoří Emitent koncern. Emitent vlastní 100% podíl na uvedených obchodních korporacích. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M, který vlastní 86% akcií Emitenta, kterým odpovídá 86% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.</p>
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se - Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

B.10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.																																				
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta. Emitentovi dle §22 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevznikla povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>K 31.12.2017</th> <th>K 31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>49836</td> <td>26638</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>15061</td> <td>21295</td> </tr> <tr> <td>Mimořádné výnosy</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>43536</td> <td>23382</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>17720</td> <td>23626</td> </tr> <tr> <td>Hospodářský výsledek před zdaněním</td> <td>3641</td> <td>925</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>432093</td> <td>569568</td> </tr> <tr> <td>z toho aktiva krátkodobá</td> <td>114122</td> <td>110553</td> </tr> <tr> <td>z toho aktiva dlouhodobá</td> <td>317971</td> <td>459015</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>33490</td> <td>31574</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>395814</td> <td>531194</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč.</p> <p>V krátkodobých aktivech jsou uvedeny krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, zásoby a časové rozlišení. V dlouhodobých aktivech je uveden dlouhodobý majetek včetně obchodních podílů a dlouhodobé pohledávky.</p>	Popis	K 31.12.2017	K 31.12.2018	Provozní výnosy	49836	26638	Finanční výnosy	15061	21295	Mimořádné výnosy	0	0	Provozní náklady	43536	23382	Finanční náklady	17720	23626	Hospodářský výsledek před zdaněním	3641	925	Aktiva	432093	569568	z toho aktiva krátkodobá	114122	110553	z toho aktiva dlouhodobá	317971	459015	Vlastní kapitál	33490	31574	Cizí zdroje	395814	531194
Popis	K 31.12.2017	K 31.12.2018																																				
Provozní výnosy	49836	26638																																				
Finanční výnosy	15061	21295																																				
Mimořádné výnosy	0	0																																				
Provozní náklady	43536	23382																																				
Finanční náklady	17720	23626																																				
Hospodářský výsledek před zdaněním	3641	925																																				
Aktiva	432093	569568																																				
z toho aktiva krátkodobá	114122	110553																																				
z toho aktiva dlouhodobá	317971	459015																																				
Vlastní kapitál	33490	31574																																				
Cizí zdroje	395814	531194																																				

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 471.820.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 51.925.000,-Kč.

Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 46.849.000,-Kč.

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota k 31.12.2018
eFi Palace, s.r.o.	100%	43522	43729
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	869	21110
e-Finance EU, a.s.	100%	0	20685
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	3462	1741
eFi Centrum, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	49	0
Hodnota podílů celkem:		47902	87265

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

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

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

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

Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v ovládaných a řízených osobách, dlouhodobé pohledávky, pohledávky

		<p>z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.</p> <p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.</p> <p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.</p>
--	--	---

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta	Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.
B.14	Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině	Emitent je závislý na řízených osobách, které s ním tvoří koncern, a vůči kterým má pohledávky k datu 24.5.2019 v celkové výši 273.246.000,-Kč. Celkové pohledávky Emitenta k řízeným osobám a osobám řízeným stejnou ovládající osobou činí k datu 24.5.2019 částku 276.517.000,-Kč. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
B.15	Popis hlavních činností emitenta	Předmětem činnosti Emitenta je správa vlastního majetku, realitní činnost a odborné poradenství v oblasti realit.
B.16	Osoby ovládající emitenta	Emitent je ovládán majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc. LL.M, který vlastní 86% akcií společnosti e-Finance, a.s. kterým odpovídá 86% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

Oddíl C. Cenné papíry		
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	Jedná se o listinné dluhopisy [označené ...], na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu [...] s datem emise [...] a celkovou jmenovitou hodnotou emise [...]. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno / bylo přiděleno ISIN [...].
C.2	Měna emise cenných papírů	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
C.5	Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů	Nepoužije se – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
C.8	Popis práv spojených s cennými papíry	<p>S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu Emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. [Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupe, 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 snižena o [...].]</p> <p>Vlastník dluhopisu nemá právo žádat jeho předčasné splacení, s výjimkou případů dle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p> <p>Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
C.9	Výnos dluhopisu, úroková sazba	<p><u>Nominální úroková sazba</u></p> <p>– pevný výnos [...] % p.a.</p> <p><u>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:</u></p> <p>Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého ročního Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k [...] (dále jen "Den výplaty úroku").</p> <p>"Výnosovým obdobím" se rozumí jedno roční období počínající datem emise dluhopisu a končící v pořadí prvním</p>

		<p>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.</p> <p><u>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu. - <u>Uvedení výnosu:</u> - 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 ve společných emisních podmínkách dluhopisového programu. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru. <p><u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - [Společným zástupcem je [...]/Společný zástupce nebyl ustanoven].
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku
C.11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Nepoužije se. Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
Oddíl D. Rizika		
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. 2) Závislost Emitenta na realitním trhu, kdy případné zhoršení situace na realitním trhu v České republice či neschopnost Emitenta vybrat vhodné nemovitosti s ohledem na načasování prodeje, lokalitu a tržní

		<p>cenu může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</p> <p>3) Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodejů - V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů.</p> <p>4) Riziko ztráty hodnoty nemovitostí - tržní hodnota nemovitosti, tj. částka za niž je možné nemovitost případně prodat, podléhá změnám.</p> <p>5) Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí - Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma.</p> <p>6) Riziko neschopnosti Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů. V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat.</p> <p>7) Riziko objemu závazků, které znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů, Celkový aktuální poměr závazků Emitenta tvořených dluhopisy, úroky z dluhopisů, bankovními úvěry a krátkodobými závazky k aktivům tvořeným nemovitostmi, dalším dlouhodobým hmotným majetkem, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí 94%.</p> <p>8) Rizika spojená s insolvenčním řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>9) Rizika spojená se soudním a jiným řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>10) Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta, které popisuje, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných dluhopisů.</p>
--	--	---

		<p>11) Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech, Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi.</p> <p>12) Riziko nesplacení pohledávek osobami s povinností uhradit Emitentovi pohledávku. Může nastat situace, kdy nastane nemožnost vymožení dlužných pohledávek Emitentem což může vést až k neschopnosti Emitenta dostát závazkům z dluhopisů.</p> <p>13) Riziko subdodavatelů stavebních prací. Může nastat situace, kdy subdodavatel stavebních prací nedokončí výstavbu v řádném termínu či kvalitě a toto způsobí škody Emitentovi.</p> <p>14) Riziko vlastní výstavby. Může nastat situace, kdy Emitent nezíská potřebná povolení pro výstavbu, nebo kdy právní vady nabývaných nemovitostí výstavbu omezí či jí zabrání.</p>
D.3	<p>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry</p>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu. 2) Dluhopisy jsou nezajištěnými závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a v případě neschopnosti Emitenta plnit své závazky, se vlastníci Dluhopisů vystavují riziku, že nebudou uspokojeni. 3) Dluhopisy mají pevnou úrokovou sazbu, tedy toto v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů. 4) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí. 5) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti. 6) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emitent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků Emitenta

		z dluhopisů vymáhat soudní cestou. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.
Oddíl E. Nabídka		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Důvodem nabídky je zajištění peněžních prostředků pro záměry Emitenta vyjmenované níže v účelu použití čistého výnosu emise.</p> <p>Čistý výnos emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na:</p> <p>[Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta a jeho dceřiných společností zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držených Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací v nichž Emitent vlastní obchodní podíl] /</p> <p>[Refinancování investic vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] /</p> <p>[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem.] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování konkrétního projektu a to ...] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.]</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>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.</p> <p>Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy [...] ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle</p>

		<p>emisních podmínek, který je [...]. Celková částka nabídky k datu emise je tedy [...].</p> <p>Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši [...].</p> <p>Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...].</p> <p>V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývajícím 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</p>
E.4	Popis jakéhokoli zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních	[Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.] / [...]
E.7	Odhadované náklady, které emitent účtuje investorovi	Nepoužije se - Emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s dluhopisy.

Kapitola III. - Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, jeho případných dodatcích, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Závislost Emitenta na realitním trhu
3. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejího prodeje
4. Riziko ztráty hodnoty nemovitostí
5. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí
6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
7. Riziko objemu závazků
8. Rizika spojená s insolvenčním řízením
9. Rizika spojená se soudním řízením
10. Konkurence v oborech podnikání Emitenta
11. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech
12. Riziko nesplacení pohledávek
13. Riziko subdodavatelů stavebních prací
14. Riziko provádění vlastní výstavby

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

1. Změna právních předpisů
2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky
3. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou
4. Možná nízká likvidita dluhopisů
5. Možnost předčasného splacení dluhopisů
6. Neschopnost Emitenta splácet závazky

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita může

negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

2. Závislost Emitenta na realitním trhu

Jedinými podnikatelskými aktivitami Emitenta jsou realitní činnost, obchodování s nemovitostmi, správa vlastních nemovitostí, správa a držení obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí. Hospodářské výsledky Emitenta jsou tedy závislé na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Pokud by došlo k podstatnému zhoršení situace na realitním trhu v České republice, nebo podstatnému snížení počtu osob, které potřebují rychle inkasovat kupní cenu za prodej jejich nemovitosti, mohly by tyto skutečnosti negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny.

3. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje

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

4. Riziko ztráty hodnoty nemovitostí

Tržní hodnota nemovitostí, tj. částka za niž je možné nemovitosti případně prodat, podléhá změnám a je ovlivněna mnoha faktory, např. situací na trhu s nemovitostmi, celkovým stavem hospodářství a ekonomiky.

5. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí

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

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

6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

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

jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Hospodářské výsledky Emitenta a jeho dceřných společností po zdanění jsou uvedeny v tabulce:

Společnost	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2017 v tis. Kč.	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2018 v tis. Kč.
e-Finance, a.s.	2839	722
eFi Palace, s.r.o.	1624	207
e-Finance Reality, s.r.o.	-3387	-2883
Czech Property Fund, s.r.o.	223	241
e-Finance EU, a.s.	234	330
e-Finance Developer, s.r.o.	-22	-1810
eFi Palace Resort, s.r.o.	-732	-544
Horské středisko Lipová, s.r.o.	-43	-1721
eFi Centrum, s.r.o.	-4389	-1609
eFi Břeclav, s.r.o.	-133	-99
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-1	-356

Celkový objem dlouhodobých závazků Emitenta činí ke dni vyhotovení tohoto prospektu, tedy ke dni 24.5.2019 částku ve výši 532.804.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy poníženými o zásoby, a k 24.5.2019 činí částku celkem 354.716.000,-Kč. Emitent zahrnuje do likvidních aktiv pohledávky vůči ovládaným osobám, které jsou splatné 1 rok od vyžádání.

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

7. Riziko objemu závazků

Vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů, neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. S růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.

Celkový objem závazků Emitenta činí k 31.12.2018 částku 531.194.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků 493.980.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 37.214.000,-Kč.

Dlouhodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 441.710.000,-Kč, závazků z bankovních úvěrů ve výši 50.095.000,-Kč a dalších závazků blíže specifikovaných v rozvaze ve výši 2.175.000,-Kč.

Krátkodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 30.110.000,-Kč, ze závazků z bankovních úvěrů ve výši 1.830.000,-Kč, krátkodobých záloh ve výši 1.754.000,-Kč a dalších závazků blíže specifikovaných v rozvaze ve výši 3.520.000,-Kč.

Jmenovitá hodnota Emitentem vydaných dluhopisů se skládá z dlužné částky za vydané dluhopisy k datu 31.12.2018 ve výši 431 737 000,-Kč, z časového rozlišení úroku za budoucí období ve výši 46.849.000,-Kč a z časového rozlišení pasiv ve výši 6.766.000,-Kč.

K datu 31.12.2018 činí celkový objem aktiv Emitenta částku ve výši 569.568.000,-Kč, z toho dlouhodobé pohledávky činí částka ve výši 266.128.000,-Kč, krátkodobé pohledávky činí částka ve výši 6.740.000,-Kč, krátkodobý finanční majetek činí částka ve výši 43.661.000,-Kč, nemovitosti, včetně zásob tvořených nemovitostmi činí částka 73.355.000,-Kč, podíly v ovládaných osobách činí částka 87.266.000,-Kč a časové rozlišení činí částku 46.992.000,-Kč.

K datu 24.5.2019 činí celkový objem aktiv Emitenta částku 609.591.000,-Kč a celkový objem závazků emitenta částku 575.564.000,-Kč.

8. Rizika spojená s insolvenčním řízením

K datu vydání tohoto prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a není si vědom činnosti, která by k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta nebo jeho dceřiné společnosti v budoucnosti vedla. I přes určitá opatření, jako záloha na náklady insolvenčního řízení a odpovědnost za škodu v případě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Vzhledem k velice pomalému postupu českých soudů nelze vyloučit, že pokud bude takový neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta podán, může trvat i několik měsíců, než příslušný soud rozhodne o tomto návrhu. V tomto období by byl Emitent omezen v dispozici se svým majetkem, což by se negativně projevilo na jeho finanční situaci a výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně včas vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

V případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek, vlastníci dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení, a vlastníci dluhopisů se tedy vystavují přímému hmotnému riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu.

9. Rizika spojená se soudním řízením

K datu vydání prospektu Emitent není a doposud nikdy nebyl účastníkem soudního sporu ani rozhodčího řízení, který by významně souvisel s jeho provozem, finanční situací, případně emisí Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.

10. Konkurence v oborech podnikání Emitenta

Emitent se ve své činnosti zaměřuje především na podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí, v oblastech zakládání a nákupu obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí a realitní činnost v oblasti přímého nákupu a následného prodeje nemovitostí. Situace, kdy Emitent nebude schopen obstát v konkurenci na trhu, či pokud dojde k významnému poklesu tržních cen nemovitostí, mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

11. Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech

Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Celková výše pohledávek za dceřinými

společnostmi včetně vyčíslených úroků činí k datu prospektu částku 273.246.000,-Kč, což odpovídá 45% celkových aktiv Emitenta. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi. Hospodářské výsledky dceřiných společností jsou uvedeny výše v bodu 6. na str. 19.

12. Riziko nesplacení pohledávek

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

Pohledávky	Objem
Po splatnosti do 30 dnů	108.000,-Kč
Po splatnosti do 60 dnů	16.000,-Kč
Po splatnosti do 90 dnů	16.000,-Kč
Po splatnosti nad 90 dnů	0,-Kč

13. Riziko Subdodavatelů stavebních prací

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

14. Riziko provádění vlastní výstavby

Emitent realizuje vlastní výstavbu řady nemovitostí. Může nastat situace, kdy Emitent nezíská potřebná povolení pro realizaci výstavby či získaná povolení omezí rozsah výstavby, nebo kdy právní vady nabývaných nemovitostí výstavbu omezí či jí zcela zabrání. V takových případech může být Emitentovi způsobena ztráta.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Změna právních předpisů

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu.

2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky

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

3. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

Dluhopisy budou vydávány s pevnou úrokovou sazbou, což v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů. V případě poklesu/růstu tržní úrokové sazby dochází u dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou k růstu/poklesu jejich tržní ceny.

4. Možná nízká likvidita dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.

5. Možnost předčasného splacení dluhopisů

V případě předčasného splacení dluhopisů ať již ze strany jeho vlastníka nebo ze strany Emitenta bude tento krok ve svém důsledku znamenat pro vlastníka nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.

6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

V případě, že Emitent nebude schopen splatit závazky plynoucí z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení takových závazků vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolventním řízení. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:	
a. Emitent:	e-Finance, a.s, IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00
b. Název dluhopisu:	[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 nebude dluhopisům v konkrétních emisích přidělováno. / : [ISIN bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů] Jiný údaj identifikující dluhopis: [bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
d. Jmenovitá hodnota:	[bude určena v doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
e. S těmito společnými emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/ , a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.	
f. Výnos dluhopisu:	[bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
g. Datum emise:	[bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů]
h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho:	Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu. Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu. Všechny tyto osoby dále „Oprávněné osoby“. Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců. (dále také jen "Instrukce"). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po

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

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

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

b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů:

Dluhopisy budou v listinné podobě na řad. Budou vydávány jako individuální dluhopisy. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.
[*Údaje o počtu dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

c) Lhůta pro upisování Dluhopisů:

Emisní období tohoto dluhopisového programu je 25 let ode dne zveřejnění společných emisních podmínek tohoto dluhopisového programu.
[*Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

d) Emisní kurz:

[*Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.*]

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

[Celková jmenovitá hodnota bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.]

f) Způsob a místo upisování dluhopisu, splacení emisního kurzu a předání dluhopisů:

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

g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

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

"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto společných emisních podmínek rozumí jedno roční 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:

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

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

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

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

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (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 a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. xZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu e-Finance tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě než Emitentovi, a pokud se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak z příjmů za prodej dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% z rozdílu mezi částkou, za kterou dluhopis prodal, a částkou emisního kurzu, za který dluhopis upsal.

Pro právnické osoby je zdanění výnosů dluhopisů stanoveno obecně tak, že předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem /§ 18 odst. 1) ZDP/ a na výnosy z dluhopisů, jakož i na výnosy z prodeje dluhopisů, se tedy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů právnických osob.

Případné odlišné podmínky zdanění či sazby daně budou uvedené v konečných podmínkách nabídky.

i) Osoby zabezpečující vydání a splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu: Vydání jakož i splacení dluhopisů a vyplacení výnosů z dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.

j) Promlčení práv z dluhopisu:	Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto společných emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. § 629 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu:	Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách Emitenta e-Finance, a.s. v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/ . Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.
l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků	Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.
m) Rating emitenta, rating emise:	Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. [<i>Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</i>]
n)	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
o)	Závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní emisi: [<i>Emitent nepřijal závazek vztahující se ke konkrétní emisi</i>] / [<i>Případný závazek Emitenta vztahující se ke konkrétní emisi bude uveden v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</i>]
p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu	[<i>Rozhodný den bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>]
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.
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 vlastníků dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
t) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu	

Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu není možné.

u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis Emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a Emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu.

v) Další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZoDI") stanoví vlastníkům dluhopisů a emitentovi další práva a povinnosti, jejichž stručný přehled je obsažen v tomto bodě společných emisních podmínek:

Dle ustanovení § 21 odst. 1) emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě

a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje,

Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) ZoDI oprávněn svolat též vlastník dluhopisu.

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 ke změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn emisních podmínek, 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 o emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a),

b) název dluhopisu, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,

c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,

d) program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,

e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

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

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

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

odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

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

(6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až d), může současně rozhodnout, že pokud bude emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníků dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu; byl-li výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, je emitent povinen splatit vlastníků dluhopisů na jejich žádost emisní kurz a poměrný výnos. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

(7) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků 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.

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

(4) Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s emisními

podmínkami nebo smlouvou podle odstavce 1 vlastním jménem ve prospěch vlastníků dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se emitenta dluhopisů nebo jeho majetku.

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

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

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

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

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

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

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, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

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“.

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu je z výnosu dluhopisu (úroku) srážena daň ve výši 15 %. Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje.

Ke dni vyhotovení tohoto prospektu se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na základě § 629 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

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

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

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

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 7.1.2016 a tento základní prospekt byl schválen rozhodnutím představenstva 16.4.2019

Tento základní prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne ..., č.j.: ..., vedeném pod spisovou značkou ..., které nabylo právní moci dne ...

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Kapitola V. - Vzor Konečných podmínek nabídky

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

Konečné podmínky nabídky budou obsahovat celkem tři kapitoly, kde Kapitola I. bude obsahovat Úvod, Kapitola II. bude obsahovat Shrnutí prospektu dle nařízení komise ES č. 809/2004, a Kapitola III. bude obsahovat samotný text Konečných podmínek nabídky Dluhopisů, a to v tomto znění:

Konečné podmínky nabídky Dluhopisů

Tyto konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů, obsahují Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů e-Finance [...].

Tyto konečné podmínky nabídky dluhopisů byly vypracovány pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se základním prospektem a jeho dodatky.

Základní prospekt a jeho dodatky jsou v souladu s článkem 14 směrnice 2003/71/ES zveřejněny na internetových stránkách Emitenta v sekci "Dluhopisy" na adrese <http://www.e-finance.cz/dluhopisy-informace/>, a v sídle emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.

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

K těmto konečným podmínkám je přiložen souhrn konkrétní emise.

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

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

a) Náležitosti dluhopisu:
b. Název dluhopisu: [...]
c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN [...], Jiný údaj identifikující dluhopis: [.../nepoužije se]
d. Jmenovitá hodnota: [...]
f. Výnos dluhopisu: Pevný, [...% p.a.]
g. Datum emise: [...]
k. Datum splatnosti dluhopisu: [...]
b) Počet a číslování dluhopisů: Dluhopisy jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu [...] ks o jmenovité hodnotě [...]. Každý z dluhopisů nese číselné označení od [...] do [...].
c) Lhůta pro upisování emise dluhopisů: Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na období od [...] do [...]. Vydávání dluhopisů zabezpečuje Emitent.
d) Emisní kurz, měna emise: Emisní kurz dluhopisu je [...]. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz.

Měnou emise je Česká koruna, CZK.
e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu: Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí [...].
g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [...] p.a. Den výplaty úroku je [...]
m) Rating emise: [.../Úvěrové hodnocení (rating) přiřazené dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.]
p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je vždy [...], počínaje rokem [...].
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].
u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude [...] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [...] %.

Oddíl B. Doplnění oddílu B.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech se doplňuje o následující:

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

Náklady celkem: [...]

Výnosy celkem: [...]

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

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

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

[Podmínky zdanění dluhopisů či sazby daně odlišné vůči znění společných emisních podmínek:]

[Emitentovi jsou známy tyto pro nabídku významné/konfliktní zájmy:...]

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

[Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta a jeho dceřiných společností zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností

je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držených Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací v nichž Emitent vlastní obchodní podíl] /

[Refinancování investic vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] /

[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných Emitentem.] /

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

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

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

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

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

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

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

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

Oddíl C. **Další informace**

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

Osobou odpovědnou za vyhotovení Konečných podmínek nabídky dluhopisů je Emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto dokumentu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - jméno]

Předseda představenstva

[... - jméno]

[...Místopředseda/člen] představenstva

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

Kapitola VI. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené ve společných emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby

1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt


Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – e-Finance, a.s., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 76976, jejímž jménem jedná předseda představenstva Radek Jakubec, MSc., MBA, LL.M a člen představenstva Mgr. Daniel Sobotka MSc.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2017, a 31.12.2018, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

Jménem e-Finance, a.s.




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


Mgr. Daniel Sobotka MSc.
Člen představenstva

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2017 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33

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

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2018 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33

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

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

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2017 za účetní období končící 31.12.2018 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

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

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	49836	26384
Finanční výnosy	15061	21295
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	43536	23128
Finanční náklady	17720	23626
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	17655	23449
Hospodářský výsledek	3641	925
Aktiva	432093	569568
- z toho aktiva krátkodobá	114122	110553
- z toho aktiva dlouhodobá	317971	459015
Vlastní kapitál	33490	31574
Základní kapitál	20730	20730
Cizí zdroje	395814	531194

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

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

Cizí zdroje ve výši 531.194.000,-Kč tvoří vydané dluhopisy v objemu 441.710.000,-Kč jako dlouhodobé závazky, vydané dluhopisy v objemu 30.110.000,-Kč jako krátkodobé závazky, bankovní úvěry ve výši 50.095.000,-Kč jako bankovní úvěry dlouhodobé a bankovní úvěry ve výši 1.830.000,-Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2019, závazky jiné dlouhodobé ve výši 2.175.000,-Kč a další krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 758.000,-Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 1.754.000,-Kč a závazky ostatní ve výši 2.762.000,-Kč.

Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 46.849.000,-Kč.

Hodnota podílů v ovládaných osobách

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách:

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2017	Hodnota 31.12.2018 k
eFi Palace, s.r.o.	100%	43522	43729
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	100%	869	21110
e-Finance EU, a.s.	100%	0	20685
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	0	0
Horské středisko Lipová, s.r.o.	100%	3462	1741
eFi Centrum, s.r.o.	100%	0	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	0	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	49	0
Hodnota podílů celkem:		47902	87265

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

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

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

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, a.s., která byla založena dne 26.10.2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti Emitenta jsou především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012

Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Telefonní číslo do sídla Emitenta je 515 555 555, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: www.e-finance.cz.

b) Historická činnost Emitenta

Od svého založení se Emitent zaměřoval na:

- 1) Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financí.
- 2) Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financování nákupu nemovitostí.
- 3) Poradenskou činnost v oblasti strategického řízení podniků a podnikových financí.
- 4) Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti krytí pojistných rizik.
- 5) Realitní činnost.

c) Aktuální činnosti Emitenta

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

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

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

Záměr: Dvoupodlažní nadstavba bytového domu a rekonstrukce přilehlého parkoviště.
Fáze realizace: Pokračuje společné územní a stavební řízení pro výstavbu parkoviště.
Příprava projektové dokumentace pro realizaci nástavby.

Umístění: Obec Brno, katastrální území Chrlice, LV č. 1119 a č. 2617.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 803/2 o výměře 435 m²

pozemek parc.č. 803/6 o výměře 143 m²

pozemek parc.č. 803/7 o výměře 610 m²

pozemek parc.č. 803/8 o výměře 604 m²

pozemek parc.č. 803/17 o výměře 145 m²

podíl 3817/7321 na pozemku parc.č. 803/4 o výměře 424 m², součástí pozemku je stavba č.p. 699.

podíl 3817/7321 na pozemku parc.č. 803/15 o výměře 43 m²

podíl 3817/7321 na pozemku parc.č. 803/16 o výměře 72 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Byla dokončena rekonstrukce pláště budovy a výstavby obchodní pasáže. Byla dokončena vestavba ubytovacích jednotek. Pokračuje projektová příprava nástavby a zajišťování stanovisek dotčených orgánů k projektu.

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, a.s.

Záměr: Výstavba rodinného domu.

Fáze realizace: Proběhla kolaudační prohlídka stavby a připravuje se zápis dokončené stavby do katastru nemovitostí.

Umístění: Obec Lipovec, katastrální území Lipovec u Blanska, LV č. 668.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 711/34 o výměře 1546 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Prostřednictvím dceřiných společností Emitent připravuje následující projekty:

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Proběhla kolaudační prohlídka staveb, probíhá doplnění dokladů o provedených revizních zkouškách.

Umístění: Obec Vranov, katastrální území Vranov u Brna, LV č. 22.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 80/1 o výměře 229 m²

pozemek parc.č. 80/17 o výměře 899 m²

pozemek parc.č. 80/20 o výměře 668 m²

pozemek parc.č. 100/1 o výměře 130 m²

pozemek parc.č. 107/3 o výměře 32 m²

pozemek parc.č. 401/2 o výměře 2069 m²

pozemek parc.č. 445 o výměře 629 m²

pozemek parc.č. 446 o výměře 213 m²

pozemek parc.č. 447 o výměře 319 m²

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

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Byla dokončena výstavba inženýrských sítí a místní komunikace, připravuje se kolaudace. Bylo vydáno pravomocné stavební povolení pro výstavbu devíti rodinných domů.

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. 1984/12 o výměře 96 m²

pozemek parc.č. 1984/13 o výměře 70 m²

pozemek parc.č. 1984/14 o výměře 61 m²

pozemek parc.č. 2011/9 o výměře 53 m²

pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 22255 m²
pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 1847 m²
pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m²
pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m²
Vlastník nemovitostí: e-Finance Developer, s.r.o.

Záměr: Rekonstrukce a přístavba budovy na multifunkční komerční objekt zahrnující parkoviště, kancelářské prostory, restauraci, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu

Fáze realizace: Bylo vydáno pravomocné společné územní a stavební povolení na první etapu rekonstrukce. Probíhá územní řízení na druhou etapu přístavby. Probíhá celková rekonstrukce objektu.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3811 o výměře 1976 m², součástí pozemku je stavba č.p. 1903.

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

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

Záměr: Rozvoj rekreačního areálu na Jesenicku.

Fáze realizace: Byla zkolaudována stavba ubytovacího zařízení, připravuje se zápis dokončené stavby do katastru nemovitostí.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 348 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 349 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 350 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 351 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 352 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 353 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 354 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 355 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 356 o výměře 22 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 357 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 358 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 359 o výměře 21 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 391 o výměře 44 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 392 o výměře 83 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 845/15 o výměře 7958 m²,

pozemek parc.č. 845/17 o výměře 161 m²,

pozemek parc.č. 845/18 o výměře 22 m²,

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

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

pozemek parc.č. 845/44 o výměře 1284 m²,

Vlastník nemovitostí: Horské středisko Lipová, s.r.o.

- Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace umístěná na pozemcích zapsaných na LV č. 656 pro obec Brno, Katastrální území Zábrdovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Záměr: Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace.

Fáze realizace: Dokončena demolice staveb, bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Probíhá řízení o vydání stavebního povolení.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 788 o výměře 706 m², součástí pozemku je stavba č.p. 237.

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

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

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

Fáze realizace: Příprava projektové dokumentace, stavebně historický průzkum. Byla dokončena rekonstrukce vodovodu.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemek parc.č. 64/2 o výměře 3829 m²

pozemek parc.č. 64/3 o výměře 4235 m²

pozemek parc.č. 70 o výměře 1732 m²

pozemek parc.č. 71 o výměře 521 m²

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

pozemek parc.č. 72/2 o výměře 2152 m²

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

pozemek parc.č. 72/4 o výměře 2892 m²

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Pokračuje územní řízení.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

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

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

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Pokračuje příprava projektové dokumentace.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

Většina aktuální stavební činnosti Emitenta je financována prostřednictvím emisí dluhopisů, s výjimkou s výjimkou rekonstrukce a přístavby budovy na multifunkční komerční objekt v Brně, katastrální území Černá pole, LV č. 1712, kdy na částku ve výši 33.500.000,-Kč uzavřela společnost e-Finance EU, a.s. úvěrovou smlouvu s věřitelem Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo (od 1.ledna 2019 transformováno na TRINITY BANK a.s.).

d) Skupina ovládaná Emitentem

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

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

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

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

Ode dne 8.7.2014 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance EU, a.s., která se zabývá zejména správou vlastního majetku, konkrétně budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá pole, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, která je v současnosti přestavována na multifunkční komerční objekt.

Ode dne 18.2.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o., která spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku.

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

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

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

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

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

Ode dne 26.9.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku.

e) Činnosti Emitentem nadále nevykonávané

Na přelomu roku 2013 a 2014 Emitent provedl reorganizaci svých podnikatelských činností v tom smyslu, že přestal vykonávat činnost pojišťovacího makléře, činnost pojišťovacího agenta, činnost investičního zprostředkovatele a činnost zprostředkování a poskytování spotřebitelského úvěru.

f) Dluhopisy vydávané Emitentem

K datu vyhotovení tohoto prospektu vydal Emitent níže uvedené emise dluhopisů, přičemž u dluhopisů e-Finance I, II, III a IV se jednalo o dluhopisy s diskontem a u dluhopisů e-Finance Property 1 až 28 se jednalo o dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou.

Název emise	Datum emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba	Nominální hodnota
e-Finance I	30.9.2009	30.9.2019	31.680.000,-Kč	7 % p.a.	10.000,-Kč
e-Finance II	5.1.2011	5.1.2021	75.480.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance III	10.10.2012	10.10.2022	79.940.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance IV	1.12.2014	1.12.2024	55.160.000,-Kč	6 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance Property 1	1.9.2016	1.9.2019	11.700.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 2	1.10.2016	1.10.2019	10.830.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 3	1.11.2016	1.11.2019	11.250.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 4	1.12.2016	1.12.2019	11.490.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč

e-Finance Property 5	1.2.2017	1.2.2020	11.370.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 6	1.3.2017	1.3.2020	11.970.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 7	1.4.2017	1.4.2020	11.940.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 8	1.5.2017	1.5.2020	11.190.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 9	1.6.2017	1.6.2020	11.670.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 10	1.12.2017	1.12.2020	12.000.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 11	1.2.2018	1.2.2021	11.940.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 12	1.2.2018	1.3.2021	10.350.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 13	1.2.2018	1.4.2021	5.520.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 14	1.2.2018	1.5.2021	7.530.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 15	1.2.2018	1.6.2021	7.620.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 16	1.2.2018	1.7.2021	8.100.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 17	1.2.2018	1.8.2021	8.580.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 18	1.2.2018	1.9.2021	8.520.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 19	1.2.2018	1.10.2021	8.010.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 20	1.2.2018	1.11.2021	10.770.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 21	1.9.2018	1.2.2022	11.850.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 22	1.2.2019	1.3.2022	10.830.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 23	1.12.2018	1.4.2022	11.640.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 24	1.3.2019	1.5.2022	11.130.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 25	1.3.2019	1.6.2022	9.600.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 26	1.4.2019	1.7.2022	9.480.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 27	1.5.2019	1.5.2026	4.230.000,-Kč	5,6% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 28	1.6.2019	1.8.2022	2.880.000,-Kč	4,5% p.a.	30.000,-Kč

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím.

Oddíl E. Přehled podnikání

Hlavní činností Emitenta je:

Realitní činnost

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

Emitent vykonává v rámci své realitní činnosti tyto podnikatelské aktivity:

Investice do nemovitostí

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

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

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

1. Hlavní trhy

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika. Dle informací českého statistického úřadu v publikaci „Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2018“ hrubý domácí produkt (HDP) v roce 2018 vzrostl o 2,9 %. Meziroční dynamika tak v porovnání s předchozím rokem oslabil. České ekonomice se však i v roce 2018 dařilo. Hrubý domácí produkt (HDP) loni vzrostl o 2,9 %. To je o 1,6 % méně než v roce 2017. Šlo o třetí nejvyšší přírůstek za posledních deset let. Meziroční dynamika v průběhu roku nejprve oslabil (4,2 %, 2,3 %, 2,4 % v 1., 2. a 3. čtvrtletí), ve 4. kvartálu růst opět mírně posílil (2,6 %). Růst HDP v roce 2018 poměrně rovnoměrně podpořily všechny jeho složky. Dominovala domácí poptávka reprezentovaná výdaji na konečnou spotřebu a tvorbou hrubého kapitálu. Zejména na konci roku posílil vliv zahraniční poptávky. Dominantním tahounem hospodářského růstu byla domácí poptávka, zejména spotřeba, která vzrostla o 3,3 %. Zároveň posílila investiční aktivita domácností, nefinančních podniků i vládních institucí.

Hrubá přidaná hodnota (HPH) vzrostla loni o 3,0 %. Růst podporovala zejména odvětví služeb, kterým svědčila silná domácí poptávka. Váhově dominantnímu zpracovatelskému průmyslu se nadále dařilo, jeho příspěvek k růstu HPH byl však nižší než v předchozím roce. Ve 4. čtvrtletí dosáhl meziroční přírůstek HPH 2,9 %.

Výkon všech odvětví ekonomiky optikou hrubé přidané hodnoty (HPH) loni vzrostl o 3,0 % a v porovnání s tempem dosaženým v předcházejícím roce se o třetinu snížil. Z jemnějšího mezičtvrtletního srovnání vyplývá, že za relativně slabším loňským výsledkem stály jak vysoká základna první poloviny roku 2017, tak dočasné zvolnění ve 2. čtvrtletí 2018. Mezikvartální růst přetrvával v tuzemské ekonomice již dvacet dva čtvrtletí v řadě, v úhrnu se za toto období HPH navýšila o 21,2 %.

Spotřebitelské ceny se v roce 2018 zvýšily o 2,1 %, tedy méně než v roce 2017. Klíčový vliv měly ceny bydlení a energií. Rostly totiž ceny nájmu (3,0 %) i ceny elektřiny,

plynu a energií (2,1 %). Zvýšení cen ropy mělo za následek i vyšší růst nákladů na provoz dopravních prostředků (5,3 %). Ceny potravin loni vzrostly o 1,3 %. Ceny ropy tlačily vzhůru také ceny průmyslových výrobců v domácí ekonomice i v zahraničí. Nižší úroda se podepsala na dynamice cen rostlinné výroby, zejména obilovin (7,4 %).⁵

Výkon stavebnictví loni pod vlivem sílících veřejných i soukromých investic akceleroval. Odvětví pomohly i velmi příznivé teplotní podmínky. Stavební produkce rostla již druhým rokem v řadě, loňských +9,1 % znamenalo nejsilnější meziroční tempo za posledních patnáct let. Zasloužil se o to vývoj v 1. až 3. čtvrtletí roku, v jeho poslední čtvrtině došlo ke zvolnění (na 4,3 %). V mezikvartálním vyjádření dokonce k poklesu o 1,8 %. Zatímco v roce 2017 navyšovalo výkon celého odvětví jen pozemní stavitelství, loni s ním, pokud jde o tempo, dokázalo držet krok i inženýrské stavitelství.

Zatímco inženýrskému stavitelství výrazně pomohl pokrok v čerpání prostředků z evropských fondů, váhově dominantní pozemní stavitelství těžilo z rostoucí poptávky po komerčních i rezidenčních nemovitostech. Přestože počet zahájených bytů dosáhl loni devítiletého maxima (33,1 tis.) a rostl již pátým rokem v řadě (v úhrnu o bezmála 50 %), ve srovnání s průměrem za konjunkturním obdobím (2006 až 2008) stále o téměř čtvrtinu zaostával.

K loňskému růstu nejvíce přispěl vyšší počet zahájených bytů v nebytových budovách, v rodinných domech a také ve stavebně upravených nebytových prostorách. Naopak u bytů v bytových domech objem zahajované výstavby meziročně stagnoval a proti roku 2007 nedosahoval ani poloviny. Z pohledu krajů loni nejvíce přispěla k růstu v ČR výstavba v Praze, i tak zde počet zahájených (i dokončených) bytů již pátým rokem v řadě citelně zaostával za celkovým přírůstkem obyvatelstva.

Pomalejší dynamika spotřeby domácností se v minulém roce objevila navzdory rekordnímu růstu průměrné mzdy. Domácnosti totiž výraznější část příjmů uspořily.

Výdaje na tvorbu hrubého kapitálu loni vzrostly o 5,7 %. Výdaje na fixní kapitál, které v národních účtech reprezentují investice, se přitom zvýšily o 10,4 % (a jejich příspěvek k růstu HDP činil 2,0 %). Negativně působila změna zásob (-1,2 %). Ve 4. čtvrtletí investiční výdaje vzrostly o 10,4 %. Zároveň došlo poprvé od 2. kvartálu 2016 k mezičtvrtletnímu poklesu o 0,2 %. Mezičtvrtletní dynamika tvorby hrubého fixního kapitálu v 1. až 3. čtvrtletí přitom dosahovala velmi vysoké úrovně (4,6 %, 2,7 % a 2,9 %). Z hlediska jednotlivých sektorů loni k růstu výdajů na tvorbu hrubého fixního kapitálu více než z poloviny přispěly nefinanční podniky, jejichž investice se nominálně zvýšily o 9,7 %. Míra investic nefinančních podniků se tak meziročně zvýšila o 1,5 % na 29,6 % (nejvíce od roku 2013). Druhý nejvyšší příspěvek měl sektor vládních institucí. Na jeho investiční aktivitě (nominální nárůst o 27,7 %) se mimo jiné projevil cyklus čerpání prostředků z evropských fondů (nutnost dočerpání ke konci roku). Poměrně výrazný příspěvek měly i domácnosti, které proinvestovaly o 9,5 % prostředků více než v roce 2017. Míra investic u nich rostla pátým rokem v řadě a dosáhla 9,4 % (nejvíce od roku 2010). Naopak finanční instituce, které v letech 2015 až 2017 výrazně navyšovaly výdaje na tvorbu fixního kapitálu, loni na tento trend nenavázaly (pokles o 15,3 %). Nejvýrazněji v loňském roce narůstaly investice do ostatních budov a staveb (14,4 %).

Dynamika položky, u které má výraznou roli sektor vládních institucí, od počátku roku zrychlovala. Ve 4. čtvrtletí došlo k mírnému zpomalení meziročního přírůstku na 13,1 %; stojí za tím zejména vysoká základna předchozího roku. Na výsledcích se podepsalo hlavně zrychlené čerpání evropských fondů. Pokračoval

⁵ <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2018>

dvouciferný růst investic do obydlí (12,8 %). Dynamika se udržela po celý rok. Ve 4. čtvrtletí investice do obydlí meziročně vzrostly o 12,1 %. Posílení investiční aktivity se týkalo i podniků. To je patrné zejména na nárůstu investic do ICT a ostatních strojů a zařízení o 10,1 % (v roce 2017 to bylo 3,3 %). Ve 4. kvartálu zde došlo ke zrychlení na 14,4 %. Loni zrychlil i růst výdajů na dopravní prostředky a zařízení na 8,8 %. Přírůstkem ve výši 4,8 % dosáhly investice do produktů duševního vlastnictví.⁶

Realitní trh

Realitní trh v České republice v roce 2018 dle informací českého statistického úřadu rostl.

Na přelomu let 2017 a 2018 začala oslabovat dynamika růstu cen bytů a zdálo se, že její vrchol už odezněl. To platilo u nabídkových cen bytů, jejichž meziroční růst loni průběžně zvolňoval, přesto si vysoké tempo udržel. Celkově se loni oproti roku 2017 nabídkové ceny bytů v ČR zvýšily o 10,7 %, v Praze to bylo 12,1 % (16,4 % za rok 2017). Naopak výrazně loni zrychlil růst nabídkových cen bytů mimo Prahu (ze 4,7 % v roce 2017 na 8,8 %), na čemž se pravděpodobně podepsala situace v ostatních velkých městech (zejména Brno). Ve 4. čtvrtletí nabídkové ceny v ČR meziročně vzrostly o 8,5 % a v Praze o 8,8 %. Meziroční dynamika realizovaných cen starších bytů naopak ve 2. pololetí opět začala zrychlovat. V celé ČR se loni ceny zvýšily o 9,5 % (v samotném 4. čtvrtletí o 11,4 %). V Praze celkový růst v minulém roce činil 6,7 %, což může souviset s určitým stropem, který ještě může poptávka snést (celková úroveň cen bytů v Praze je značně vyšší než ve zbytku ČR, vysoký relativní nárůst tak zasáhl zájemce výrazněji). I v případě realizovaných cen výrazněji než v předchozím roce zdražovaly starší byty mimo Prahu (10,4 % za celý rok, ve 4. čtvrtletí o 12,2 %).^{7 8}

Frekvence a struktura prodejů nemovitostí dle informací českého statistického úřadu naznačuje maxima prodejů nemovitostí v roce 2014 ve 3. čtvrtletí, v roce 2015 ve 2. čtvrtletí a v roce 2016 ve 4. čtvrtletí. V přepočtu na počet obyvatel je frekvence prodejů rodinných domů nadprůměrná zejména ve Jihočeském, dále pak v kraji Středočeském a Pardubickém, zdaleka nejnižší je v Praze, nízká je v Karlovarském a Moravskoslezském kraji. Podobná situace je pro stavební pozemky, největší relativní aktivita je v kraji Jihočeském, Libereckém a Středočeském, nejnižší v Praze, Moravskoslezském a Královéhradeckém kraji. V kategorii bytů má nejvyšší počet prodejů na hlavu kraj Karlovarský, Plzeňský a Ústecký, naopak nejmenší kraj Vysočina, Moravskoslezský a Praha. Statisticky průkaznější je počet prodaných nemovitostí na hlavu dle velikosti obce. Relativní aktivita u rodinných domů výrazně klesá s velikostí obce, zhruba opačný trend je pro byty. U bytových domů dominují velké (nad 50 000 obyvatel) a středně velké obce (10 000 – 49 999 obyvatel). Prodej stavebních pozemků je nejvyšší pro obce do 1 999 obyvatel a nejmenší pro Prahu.⁹

Hypoteční trh

Dle informací českého statistického úřadu v roce 2018 objem úvěrů poskytnutých loni domácnostem ke konci roku dosahoval 1 645,8 mld. korun, což představuje meziroční navýšení o 116,0 mld. (7,6 %). Pod touto úrovní se držela dynamika spotřebních úvěrů.

⁶ <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2018>

⁷ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2018>

⁸ <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2018>

⁹ <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2015-az-2017>

Půjčky na pořízení bydlení se zvyšovaly mírnějším tempem než v roce 2017, meziroční růst však překračoval 8,0 %. Z toho meziroční dynamika hypotečních úvěrů s výjimkou 3. čtvrtletí (8,9 %) překračovala 9% hranici. Průměrná úroková sazba úvěrů pro domácnosti ke konci minulého roku dosahovala 4,27 %. Úvěry na spotřebu byly k 31. 12.2018 v průměru úročeny 8,63 %, jejich sazba loni rostla poprvé od roku 2014 (pokles pokračoval jen u úvěrů s fixací sazby do jednoho roku). Průměrné úročení úvěrů na nákup bytové nemovitosti ke konci roku vystoupalo na 2,92 %. V průběhu roku sazba rostla poměrně pomalu, silnější navýšení přišlo až ve 4. kvartálu, a to u všech fixací.

V roce 2018 v oblasti měnových podmínek docházelo k postupnému návratu ke standardním nástrojům monetární politiky. Hlavní měnověpolitická sazba (dvoutýdenní repo) se během roku pětkrát zvýšila (v únoru, červnu, srpnu, září a listopadu). Úroková sazba se z lednových 0,5 % zvedla na 1,75 %, a tak byla ke konci roku 2018 nejvyšší ve střední Evropě. V průběhu roku došlo k ohlášenému navýšení proticyklické kapitálové rezervy (od 1. 7. z 0,5 % na 1,0 %). Nově ohlášen byl růst na 1,5 % od 1. 7. 2019 (z 1,25 % od 1. 1. letošního roku) a 1,75 % od 1. 1. 2020. Makroobezřetnostní politiku vykonávala ČNB i s pomocí doporučení k poskytování hypotečních úvěrů (vydáno v červnu 2018). Nově by neměly být poskytovány úvěry nad 90 % hodnoty kupované nemovitosti (LTV). Zároveň by měly banky omezit podíl úvěrů s LTV mezi 80 a 90 % na 15 % všech poskytnutých úvěrů. Rovněž bylo vyhlášeno doporučení, aby celkové zadlužení klienta nepřekročilo devítinásobek jeho ročního příjmu a také aby roční náklady na úvěr nebyly vyšší než 40 % jeho ročního příjmu. Každé zvýšení měnověpolitických sazeb vedlo i k růstu úrokových sazeb na finančních trzích. Tříměsíční sazba PRIBOR během loňského roku vzrostla o 1,26 % (na 2,01 % k 31. 12.).

Poměrně rychlý růst měnověpolitických sazeb se v minulém roce s různou intenzitou promítal i do klientských úrokových sazeb. U běžných účtů sazby zůstávaly na velmi nízké úrovni, i když k růstu průměrné úrovně v řádu setin došlo.

Průměrná úroková sazba úvěrů pro domácnosti ke konci minulého roku dosahovala 4,27 %. Úvěry na spotřebu byly k 31. 12. v průměru úročeny 8,63 %, jejich sazba loni rostla poprvé od roku 2014 (pokles pokračoval jen u úvěrů s fixací sazby do jednoho roku). Průměrné úročení úvěrů na nákup bytové nemovitosti ke konci roku vystoupalo na 2,92 %. V průběhu roku sazba rostla poměrně pomalu, silnější navýšení přišlo až ve 4. kvartálu, a to u všech fixací. Pro nefinanční podniky loni úvěry zdražily poměrně razantně. Ke konci roku 2018 byly úvěry do 7,5 milionu úročeny 4,13 % (meziroční nárůst o 0,81 %), úvěry mezi 7,5 a 30 mil. 3,55 % (+1,14 %, rozdíl mezi 3. a 4. kvartálem +0,71 %). Úvěry nad 30 milionu byly k 31. 12. úročeny 3,22 % (+1,0 %).

Objem úvěrů poskytnutých loni domácnostem ke konci roku dosahoval 1 645,8 mld. korun, což představuje meziroční navýšení o 116,0 mld. (7,6 %). Pod touto úrovní se držela dynamika spotřebních úvěrů. Půjčky na pořízení bydlení se zvyšovaly mírnějším tempem než v roce 2017, meziroční růst však překračoval 8,0 %. Z toho meziroční dynamika hypotečních úvěrů s výjimkou 3. čtvrtletí (8,9 %) překračovala 9% hranici. Emitent působí na výše popsaných trzích od roku 2004.¹⁰

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

¹⁰ <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2018>

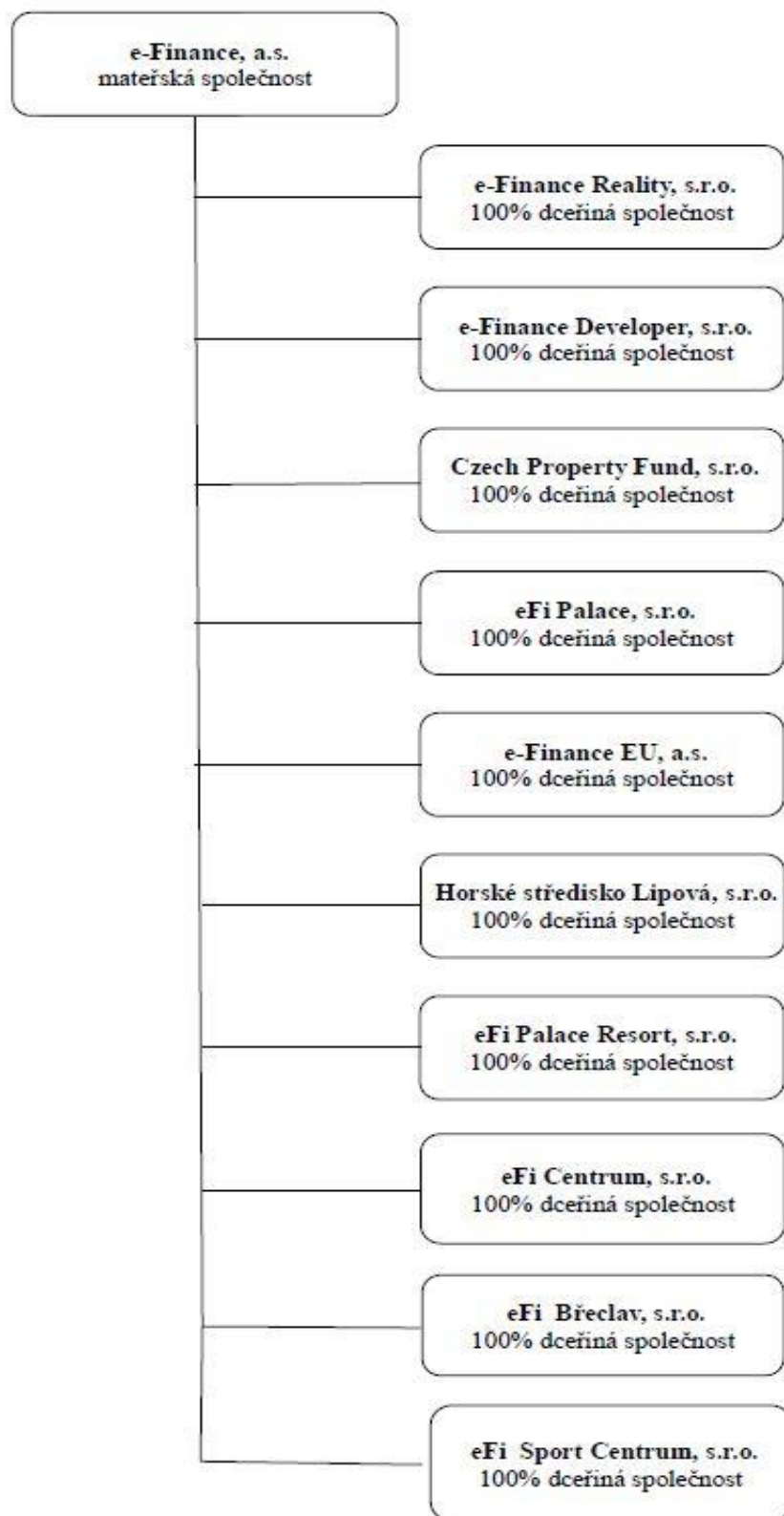
Oddíl F. Organizační struktura

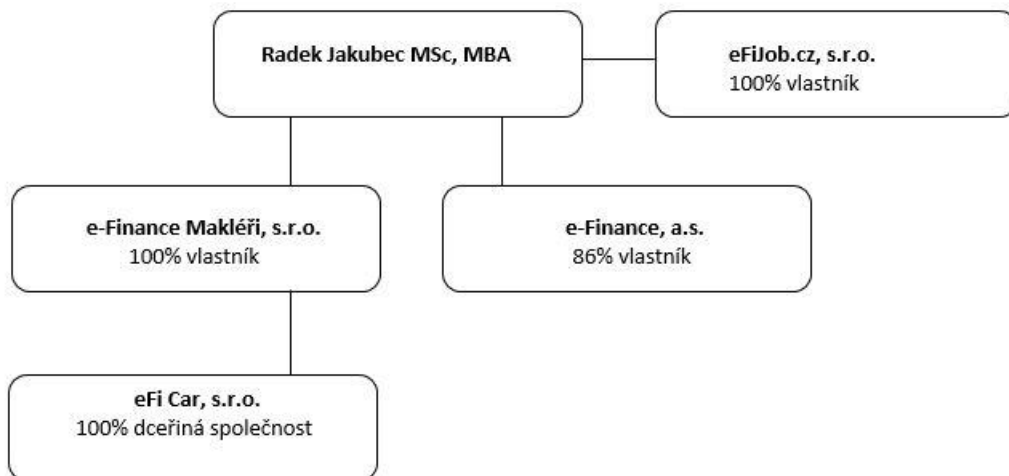
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí koncernové skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 79 zák. 90/2012 O obchodních korporacích.

e-Finance, a.s. je ovládající osobou deseti dceřiných společností: e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., e-Finance EU, a.s., Horské středisko Lipová, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., eFi Centrum, s.r.o., eFi Břeclav, s.r.o., eFi Sport Centrum, s.r.o. ve kterých vlastní 100% podíly.

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





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. Aktuálně společnost e-Finance Reality, s.r.o. připravuje výstavbu bytového domu o deseti bytových jednotkách v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato připravovaná výstavba je ve fázi podané žádosti o územní rozhodnutí, přičemž byly vynaložené náklady ve výši 4.487.000,-Kč. Dále společnost e-Finance Reality, s.r.o. provádí výstavbu devíti rodinných domů v obci Vranov, katastrálním území Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 22 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Tato připravovaná výstavba je ve fázi přípravy na vydání kolaudačního rozhodnutí, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 46.366.000,-Kč.

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

IČO: 25554824

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

Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

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

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	55	103
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	1363	1247
Finanční náklady	1699	1739
Aktiva	37506	51787
Dlouhodobý majetek	3490	4070
Dlouhodobé pohledávky	3006	41
Zásoby	30715	46366
Krátkodobé pohledávky	80	135
Peněžní prostředky	209	1165
Časové rozlišení	5	10
Vlastní kapitál	-18424	-21307
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	55917	73089
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-15518	-18525
Hospodářský výsledek po zdanění	-3007	-2883

Uvedené údaje jsou v tisících Kč, přičemž zahrnují i údaje z dodatečného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období 1.1.2017 až 31.12.2017.

Dlouhodobý majetek je tvořen převážně pozemky a zásoby jsou tvořeny rozestavěnou výstavbou rodinných domů.

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

e-Finance Developer, s.r.o.

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá rovněž developerskou činností, zejména výstavbou souboru čtyř rodinných domů v obci Krasová. Uvedené domy byly dokončeny a všechny prodány. Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno Bratislavská 234/52 a dále provozuje restauraci a kavárnu "eFi Café Reduta" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, zapsané na LV č. 654, kde aktuálně probíhá příprava na kolaudaci inženýrských sítí a komunikace. Na tento záměr byly vynaloženy náklady ve výši 10.695.000,-Kč.

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19. 11. 2007

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

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	27336	27957
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	25927	27821
Finanční náklady	1431	1946
Hospodářský výsledek po zdanění	-22	-1810
Aktiva	27297	30402
Dlouhodobý majetek	2721	1949
Zásoby	16818	21922
Krátkodobé pohledávky	5840	4683
Peněžní prostředky	1764	1710
Časové rozlišení	154	138
Vlastní kapitál	-11135	-12945
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	38178	42847
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-11313	-11335
Hospodářský výsledek běžného období	-22	-1810

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

Czech Property Fund, s.r.o.

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

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	47913	96311
Finanční výnosy	0	84
Provozní náklady	42957	91057
Finanční náklady	4678	5097
Aktiva	79102	90465
Dlouhodobý majetek	3480	7323
Zásoby	14967	4749
Krátkodobé pohledávky	59856	65804
Peněžní prostředky	691	12508
Časové rozlišení	109	81
Vlastní kapitál	868	21110
Základní kapitál	200	20200
Cizí zdroje	78100	68757
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	442	666
Hospodářský výsledek po zdanění	223	241

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

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

eFi Palace, s.r.o.

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

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	37936	36227
Finanční výnosy	35	8
Provozní náklady	27201	27607
Finanční náklady	9147	8421
Aktiva	318587	211356
Cizí zdroje	271054	166507
- z toho vydané dluhopisy	99810	0
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	0	2774
- z toho krátkodobé závazky bez úvěru	5192	2470
- z toho úvěr	166052	161046
Vlastní kapitál	43522	43729
Základní kapitál	47200	47200
Hospodářský výsledek minulý	-5301	-3678
Hospodářský výsledek po zdanění	1624	207

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance EU, a.s.

Společnost e-Finance EU, a.s. se zabývá převážně správou vlastního majetku. V roce 2016 se stala vlastníkem budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá pole. V současnosti probíhá rekonstrukce a přístavba budovy, jejíž budoucí využití bude multifunkční komerční objekt zahrnující parkoviště, kancelářské prostory, restauraci, wellness a ubytovací jednotky hotelového typu přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 94.871.000,-Kč.

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

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

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	434	8
Finanční výnosy	767	934
Provozní náklady	784	609
Finanční náklady	183	3
Hospodářský výsledek po zdanění	234	330
Aktiva	66851	109067
Vlastní kapitál	355	20685
Cizí zdroje	66359	88341
Základní kapitál	2000	22000

Uvedené údaje jsou v tisících Kč, přičemž zahrnují i údaje z dodatečného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období 1.1.2017 až 31.12.2017.

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 Zábřovice, zapsaných na LV č. 656 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu desetipodlažní multifunkční budovy zahrnující parkoviště, restauraci, kancelářské prostory, konferenční prostory a ubytovací jednotky hotelového typu. Tato připravovaná výstavba je ve fázi dokončeného odstranění předešlé stavby, připravené projektové dokumentace stavby nové, bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby a nepravomocné stavební povolení, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 14.327.000,-Kč z čehož společnost eFi Palace Resort, s.r.o. vynaložila částku ve výši 8.377.000,-Kč a společnost eFi Palace, s.r.o. částku 5.950.000,-Kč.

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	0	240
Finanční výnosy	0	1
Provozní náklady	0	34
Finanční náklady	732	751
Hospodářský výsledek po zdanění	-732	-544
Aktiva	8540	8433
Vlastní kapitál	-646	-1190
Cizí zdroje	9186	9623

Horské středisko Lipová, s.r.o.

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně vlastní a spravuje rekreační areál na Jesenicku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Lipová-Lázně, katastrální území Horní Lipová, zapsaného na LV č. 621 vedeném katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník.

Základní údaje o společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o.

IČO: 03807860

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

Den zápisu do OR: 18. února 2015

Vybrané finanční údaje o společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o.

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	0	234
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	9	1384
Finanční náklady	34	571
Hospodářský výsledek po zdanění	-43	-1721
Aktiva	22835	34573
Vlastní kapitál	3462	1741
Cizí zdroje	19373	32727

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Centrum s.r.o.

Společnost eFi Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně vlastní a spravuje zámecký areál na Vyškovsku, sestávající se ze souboru nemovitostí v obci Račice - Pístovice, katastrální území Račice, zapsaného na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov. Na tento areál byly vynaloženy náklady ve výši 36.386.000,-Kč.

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

IČO: 05711576

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

Den zápisu do OR: 13. ledna 2017

Vybrané finanční údaje o společnosti eFi Centrum s.r.o.

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	623	883
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2153	2308
Finanční náklady	2859	184
Hospodářský výsledek po zdanění	-4389	-1609
Aktiva	27711	36553
Vlastní kapitál	-4339	-5948
Cizí zdroje	31827	42182

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.

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

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

IČO: 062 52 559

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

Den zápisu do OR: 7. července 2017

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	80	26
Finanční náklady	53	73
Hospodářský výsledek po zdanění	-133	-99
Aktiva	819	823
Vlastní kapitál	-83	-182
Cizí zdroje	902	1005

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Sport Centrum, s.r.o.

Společnost eFi Sport Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně nevykonává žádnou činnost.

Základní údaje o společnosti eFi Sport Centrum, s.r.o.

IČO: 064 71 366

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

Den zápisu do OR: 26. září 2017

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

Popis	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	0
Finanční náklady	1	356
Hospodářský výsledek po zdanění	-1	-356
Aktiva	49	48
Vlastní kapitál	49	-306
Cizí zdroje	0	354

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Oddíl G. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech.

Aktuálně dochází k převisu poptávky na trhu s nemovitostmi, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. V případě, kdy by došlo k výrazné změně trendu na stranu převisu nabídky, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodeje a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem. Realizované ceny rezidenčních nemovitostí se po přechodném oslabení dynamiky v polovině roku 2018 navrátily ve čtvrtém čtvrtletí ke svižnému růstu. Robustní růst realizovaných cen je dlouhodobě tažen především vysokou dynamikou cen bytů, i když zrychlil také růst cen rodinných domů a pozemků. Dynamika nabídkových cen měla naproti tomu tendenci ve druhé polovině roku 2018 spíše mírně oslabovat. Spolu se signály⁹, které přicházely během prvních měsíců roku 2019, může tento vývoj předznamenávat postupné ochlazování cenového růstu a zklidnění napjaté situace na nemovitostním trhu. Pokračování svižného růstu cen bytů se odrazilo ve vývoji dostupnosti bydlení. Oba sledované ukazatele nadhodnocení cen¹⁰ indikují zvyšující se nesoulad mezi realizovanými a fundamentálními cenami bytů ve druhé polovině roku 2018. Dynamika příjmů domácností i přes svůj příznivý vývoj zaostávala za růstem cen bytů, přičemž tento rozdíl nebyl kompenzován poklesem úrokových sazeb z úvěrů na bydlení. Ty naopak v průběhu roku mírně vzrostly a tlačily bezpečně dosažitelnou úroveň cen bytů směrem k nižším hodnotám.¹¹

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.

Pozorovaný vývoj nadhodnocení cen bytů se odráží v hodnotách ukazatelů dostupnosti bydlení. Hodnoty indikátorů PTI (cena bytu ve vztahu k příjmům) a LSTI (výše

¹¹ https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy/fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019_kapitola_2.pdf s. 21

dluhové služby vůči příjmům) v posledních dvou letech setrvale rostou. V březnu 2019 se snížilo tempo růstu objemu úvěrů na bydlení meziročně o 0,7 p. b. na 8,0 %. Vedle optimistických očekávání byla úvěrová aktivita domácností podpořena i přetrvávajícími nízkými úrokovými sazbami z úvěrů, do kterých se zatím zpřísnění měnové politiky v roce 2018 promítlo jen zčásti. Při zohlednění mzdového růstu zůstávají vnímané reálné náklady úvěrů na bydlení vysoce záporné. Zhoršování cenové dostupnosti bytů může část domácností odradit od dluhového financování nákupu nemovitosti a zprostředkovaně přispět ke zpomalování jejich současného cenového růstu. Obdobný účinek by mohlo mít rovněž odmítání klientů s nadměrně rizikovými hodnotami výše uvedených ukazatelů dostupnosti ze strany bank. Celková cenová dynamika však bude záviset i na vývoji dalších faktorů. Aktuálně došlo po období klesajících úrokových sazeb k obratu trendu. V případě, kdy by růst úrokových sazeb či narůstající bariéry pro poskytování hypotečních úvěrů způsobily nižší dostupnost hypotečních úvěrů, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodeje a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem.¹²

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

Ceny prémiových komerčních nemovitostí zůstaly v roce 2018 vysoké. Hodnoty výnosů požadovaných investory setrvaly na historicky nízkých úrovních či v případě kancelářských, logistických a průmyslových nemovitostí dokonce dále ve čtvrtém čtvrtletí poklesly. Ceny uvedených druhů komerčních nemovitostí rovněž zůstávají podle odhadu ČNB nejvíce nadhodnocené. Rychlý růst nadhodnocení je možné pozorovat zejména u kancelářských nemovitostí. Na straně nabídky trh na vývoj cen nejvýrazněji reagoval výstavbou nových logistických a průmyslových nemovitostí. Celková transakční aktivita na trhu komerčních nemovitostí se nicméně po prudkém nárůstu v roce 2017 navrátila k úrovním z předchozích let.¹³

Aktuálně se nachází ekonomika v růstové fázi ekonomického cyklu, nicméně při obratu trendu by mohl pokles zájmu o pronájem komerčních prostor způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor.

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

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Představenstvo

Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, které je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech

¹² https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019_kapitola_2.pdf s.31

¹³ https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/galleries/zpravy_fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019_kapitola_2.pdf s.23

záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo společnosti má dva členy, kteří jsou voleni a odvolávání valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je tříleté. Funkce člena představenstva může být zastávána i opakovaně po několika funkčních obdobích. V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří představenstvo:

Předseda: Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793,
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedy představenstva a generálního ředitele.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

Člen: Mgr. Daniel Sobotka MSc r.č. 791116/3909
Vojkovice, Mácova 235, PSČ 667 01, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – člena představenstva a vedoucího právního oddělení.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. Dozorčí rada

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

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

Předseda: Lenka Chládková, r.č. 645502/1111,
Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedkyně dozorčí rady a vedoucí administrativního oddělení.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

Místopředseda: JUDr. Jáchym Kanarek, r.č. 570422/2458,
Brno, Bratří Čapků, PSČ 600 00, u Emitenta ve funkci právního zástupce a místopředsedy dozorčí rady
Pracovní adresa: Brno, Smetanova 17, PSČ 602 00

Člen: Petr Barša, r.č. 721005/3796,
Brno, Labská 253/21, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci obchodního zástupce a člena dozorčí rady,
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

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

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

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

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

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

Oddíl J. Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada:

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

Emitent nemá správní radu a nemá zřízen výbor pro audit.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.

Oddíl K. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 86% akcií Emitenta a současně 86% podíl na hlasovacích právech společnosti. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou akciemi na jméno, Emitent vede seznam akcionářů, převoditelnost akcií Emitenta je omezena, k převodu akcií Emitenta se vyžaduje předchozí souhlas představenstva společnosti. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň předsedou představenstva Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2017 a končící 31.12.2018 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2017, končící 31. 12. 2018 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Emitent má vůči společnostem jím ovládaným, společnostem ovládaným stejnou ovládající osobou která ovládá Emitenta ke dni 24.5.2019 tyto pohledávky:

Společnost (římská číslice za názvem společnosti rozlišuje jednotlivé pohledávky)	splatnost	Úroková sazba p.a.	jistina k 24.5.2019	celkové neuhrazené úroky k 24.5.2019
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	6 452 840 Kč	1 509 450 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	10 500 000 Kč	4 151 000 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	37 172 000 Kč	4 898 317 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. V	rok od vyžádání	10%	70 378 153 Kč	2 032 264 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	5 521 369 Kč	3 176 242 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	500 000 Kč	99 361 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	8 251 000 Kč	1 465 910 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	10%	5 200 000 Kč	1 097 779 Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o. I	rok od vyžádání	10%	100 000 Kč	39 706 Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o. II	rok od vyžádání	10%	22 955 000 Kč	2 518 733 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	7 480 000 Kč	2 388 319 Kč
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	2 220 000 Kč	287 582 Kč
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	31 550 000 Kč	5 763 057 Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	354 168 Kč
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10%	29 000 000 Kč	1 260 195 Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	870 000 Kč	152 608 Kč
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	3 774 000 Kč	127 250 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o.	dle splátkového	0%	3 145 748 Kč	124 740 Kč
CELKEM			245 070 110 Kč	31 446 677 Kč

Veškeré výše uvedené úroky jsou spláceny v termínech splatnosti případně před termínem splatnosti.

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

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

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

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

2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

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

Oddíl N. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

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

2. Společenská smlouva a stanovy

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

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

Oddíl O. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

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

Oddíl P. **Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty, např. zakladatelské dokumenty, společenská smlouva, stanovy společnosti, auditorské zprávy, účetní závěrky a jiné historické finanční údaje emitenta a jeho dceřiných podniků za každý ze dvou finančních roků předcházejících zveřejnění tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, a.s. na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Do zakladatelských dokumentů, účetních závěrek, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné nahlédnout také ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná prostřednictvím webové adresy www.justice.cz.

Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2017 a 31.12.2018. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta.

Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2017 včetně přílohy a auditorského výroku

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s.
za rok končící 31. 12. 2017

vydaná v Brně dne 2. května 2018

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

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017, peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív Společnosti k 31. prosinci 2017 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok auditora

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

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle mého odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsem se zabýval v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením mého názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřuji.

Hlavní záležitostí auditu bylo posouzení, zda je účetní jednotka schopna v dohledné budoucnosti dostát všem svým závazkům, zejména závazkům z titulu emitovaných dluhopisů a poskytnutých bankovních úvěrů a zda je tak v předložené účetní závěrce správně aplikován předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti (going concern). Dále jsem se zabýval i tím, zda je v účetní závěrce správně aplikována účetní zásada opatrnosti zakotvená v § 25, odst. 3 zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, zejména ve vztahu k povinnosti tvorby opravných položek k pohledávkám za společnostmi ovládanými auditovanou účetní jednotkou. Při tomto posuzování jsem vzal v úvahu zejména aktuální hospodářské postavení ovládaných společností i rozpracované projekty, rozpočty a plány předložené vedením.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti

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

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

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

1. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Nedílnou součástí ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti je podle § 84, odst. 2 zákona 90/2012 Sb., o obchodních korporacích i zpráva o vztazích sestavená podle § 82 tohoto zákona. Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyla součástí ostatních informací předložených k auditu. Proto se k této části ostatních informací nevyjadřuji.

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

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.

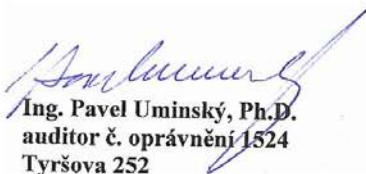
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych mohl se vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data 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 představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 2. května 2018


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



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2017
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	17216	29346
II.	Tržby za prodej zboží	002	32347	1
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	35060	18330
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	18853	1
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2372	2063
A.3.	Služby	006	13835	16266
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5298	5188
D.1.	Mzdové náklady	010	4116	4240
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	1182	948
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1098	890
D.2.2.	Ostatní náklady	013	84	58
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2230	1249
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2309	1249
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2309	1249
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-79	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	273	239
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	273	239
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	948	566
F.3.	Daně a poplatky	027	583	188
F.5.	Jiné provozní náklady	029	365	378
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	6300	4253

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (f.40+41)	039	15060	10910
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - cvičičaná nebo ovládaná osoba	040	15060	10784
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	126
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (f.44+45)	043	17655	13121
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	17655	13121
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	65	439
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (f.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-2659	-2650
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (f.30+48)	049	3641	1603
L.	Daň z příjmu (f.51+52)	050	802	350
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	802	350
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (f.49-50)	053	2839	1253
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.53-54)	055	2839	1253
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	64897	40496

Sestaveno dne: 13.4.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka	

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2017
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ									
2017	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4	

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+74)	001	439617	-7524	432093	371948
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+14+27)	003	124627	-7524	117103	90978
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-388	194	388
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-388	194	388
B.I.2.1.	Software	007	582	-388	194	388
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	76142	-7136	69006	44287
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	60183	-976	59207	34003
B.II.1.1.	Pozemky	016	12145	0	12145	12145
B.II.1.2.	Stavby	017	48038	-976	47062	21858
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	4502	-1455	3047	3091
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-4705	4852	5293
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	1900	0	1900	1900
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1900	0	1900	1900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	47903	0	47903	46303
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	028	47902	0	47902	46302
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (f.38+46+68+71)	037	254562	0	254562	206758
C.I.	Zásoby (f.39+40+41+44+45)	038	9525	0	9525	48372
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	9525	0	9525	48372
C.II.	Pohledávky (f.47+57)	046	217022	0	217022	147650
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (f.48 až 52)	047	200868	0	200868	135291
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	15545	0	15545	6470
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	181078	0	181078	124141
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (f.53 až 56)	052	4245	0	4245	4680
4.	Jiné pohledávky	056	4245	0	4245	4680
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (f.58 až 61)	057	16154	0	16154	12359
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2638	0	2638	11951
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (f.62 až 67)	061	13516	0	13516	408
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	13101	0	13101	386
5.	Dohadné účty aktivní	066	180	0	180	0
6.	Jiné pohledávky	067	235	0	235	22
C.IV.	Peněžní prostředky (f.72+73)	071	28015	0	28015	10736
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	82	0	82	26
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	27933	0	27933	10710
D.	Časové rozlišení aktiv (f.75+76+77)	074	60428	0	60428	74212
D.1.	Náklady příštích období	075	60293	0	60293	74193
D.3.	Příjmy příštích období	077	135	0	135	19

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.102+125+130+164)	101	432093	371948
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+122+123)	102	33490	29200
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	8590	7139
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	8590	7139
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	25812	24361
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
A.III.	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	171	171
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 121)	118	1160	-93
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	119	1915	662
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	120	-755	-755
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	2839	1253
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.125+130)	124	395814	341867
C.	Závazky (ř.131+146)	130	395814	341867
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.132+135+136+137+138+139+140+141+142)	131	382191	329855
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.133+134)	132	354830	302969
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	134	354830	302969
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	135	21219	22626
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	136	159	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.143 až 145)	142	5983	4260
C.I.9.3.	Jiné závazky	145	5983	4260
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.147+150+151+152+153+154+155+156)	146	13623	12012
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.148+149)	147	0	691
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	149	0	691
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	150	1370	1324
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	151	8901	84
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	152	799	1140
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	154	0	311
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.157 až 163)	156	2553	8462
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	159	236	274
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	100	95
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	161	840	3902
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	162	511	125
C.II.8.7.	Jiné závazky	163	866	4066
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.165+166)	164	2789	881
D.1.	Výdaje příštích období	165	2763	881
D.2.	Výnosy příštích období	166	26	0

Sestaveno dne: 13.04.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka 	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

IČO
2 6 2 7 2 5 0 4

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

Bratislavská 234/52
BRNO-STŘED
60200

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	10 736	16 417
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	3 641	1 603
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	4 825	3 460
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	2 309	1 249
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-79	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 (-)	2 595	2 211
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	8 466	5 063
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	42 132	-18 464
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-1 374	-6 416
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	4 659	11 036
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	38 847	-23 084
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	50 598	-13 401
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-17 655	-3 695
A.4.	Přijaté úroky (+)	15 060	2 669
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-610	-279
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	47 393	-14 706
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-25 074	-4 762
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-56 983	-59 872
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-82 057	-64 634

IČ: 26272504

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	51 861	73 659
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.**	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	51 861	73 659
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	17 197	-5 681
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	27 933	10 736

Sestaveno dne: 13. 4. 2018

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Podpisový záznam:

 **e-Finance, a.s.**
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 262 72 504. Tel.: 515 555 555



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2017
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21+22)	01	29200	4289	0	33489
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	20730	0	0	20730
1.	Základní kapitál	03	20730	0	0	20730
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	7139	1451	0	8590
1.	Ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	6927	0	0	6927
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	24361	1451	0	25812
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	-24149	0	0	-24149
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.14+15)	13	171	0	0	171
1.	Ostatní rezervní fondy	14	171	0	0	171
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	1160	2838	0	3998
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	662	1253	0	1915
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	-755	0	0	-755
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	1253	1585	0	2838
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 13.4.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka 	

**Příloha v účetní závěrce za rok 2017
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2017.

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

I. Obecné údaje:

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2017
Okamžik sestavení úz:	13.4.2018

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc..... 83%

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

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

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

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

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2017: nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA	- předseda představenstva
	Ivo Škaroupka	- místopředseda představenstva
	Mgr. Daniel Sobotka, MSc	- člen představenstva
Dozorčí rada:	Lenka Chládková	- předsedkyně
	JUDr. Jáchym Kanárek	- místopředseda
	Petr Barša	- člen

1.4. Společnost je mateřskou společností a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná.

Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979

Strana 1 (celkem 7)

Podíl na základním kapitálu činí 100%.

3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií
8. eFi Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. eFi Sport Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 064 71 366
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software – účetní program MONEY S4, docházkový

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
 - pozemek p.č. 803/2 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/4 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – bytový dům 699, pozemek p.č. 803/6 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/7 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/8 ostatní plocha, to vše v obci Brno, katastrální území Chrlice
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 5 firemních automobilů. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

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

d) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 181 078 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 3 982 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 15 808 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou.

e) Peněžní prostředky

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

f) Časové rozlišení aktiv

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

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

g) Vlastní kapitál

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

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Společnost má dlouhodobý úvěr poskytnutý Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 21 846 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 684 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku. Dále má společnost úvěr poskytnutý Komerční bankou, a.s. se sídlem Na Příkopě č.33/969, Praha 1 a nesplacená část úvěru činí 743 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 686 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 1 124 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 318 tis. Kč.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách www.e-finance.cz. Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázaný v krátkodobých závazcích.

i) Časové rozlišení pasiv

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

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí

Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem.

Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

k) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázaná ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2017.

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

III. Další informace

1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2017 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2017	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2017
e-Finance Reality, s.r.o.	-18 804 tis. Kč	-3 387 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	869 tis. Kč	223 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-11 135 tis. Kč	-22 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 522 tis. Kč	1 624 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	-4 842 tis. Kč	-4 964 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	-646 tis. Kč	-732 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 462 tis. Kč	- 43 tis. Kč
eFi Centrum, s.r.o.	-4 339 tis. Kč	-4 389 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	49 tis. Kč	-1 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-83 tis. Kč	-133 tis. Kč

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

2. Na řádku č.28 Rozvahy je uvedena částka 47 902 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	43 522 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	869 000,- Kč
e-Finance EU, a.s.	2.000.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 462 000,- Kč
eFi Centrum, a.s.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	49 000,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
Celkem	53 650 000,- Kč	47 902 000,- Kč

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

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2017	nehrazené úroky k 31.12.2017
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 453	2 532
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10 500	2 751
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	4 250	709
Czech Property Fund, s.r.o. I.	rok od vyžádání	8 286	829
Czech Property Fund, s.r.o. II.	rok od vyžádání	8 344	987
Czech Property Fund, s.r.o. III.	rok od vyžádání	15 000	2 037
Czech Property Fund, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	5 000	377
Czech Property Fund, s.r.o. V.	rok od vyžádání	19 250	969
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	5 521	2 973
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	103
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	3 011	490
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	5200	404
HS Lipová, s.r.o. I.	rok od vyžádání	100	26
HS Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	300	23
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	900	47
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	28 000	1 932
eFi Centrum, s.r.o. III.	rok od vyžádání	100	5
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	850	37
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 300	1 523
e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	30 347	954
Předseda představenstva	rok od vyžádání	1 900	258
CELKEM		161 112	19 966

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

Strana 5 (celkem 7)

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

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	194		194				388

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	12145	0			12145
Stavby	22085	25953			48038
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	3620	882			4502
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1900	0			1900
Celkem 2017	49307				76142

Oprávkky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-227		-749				-976
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	-529		-926				-1455
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-4264		-441				-4705
Celkem 2017	-5020						-7136

Strana 6 (celkem 7)

3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12. 2015	Přírůs tky	Úbytky	Přece nění	Zůstatek k 31.12. 2016	Přírůs tky	Úbytky	Přece nění	Zůstatek k 31.12. 2017
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	48813		2511		46302	1600			47902
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
Celkem	48814				46303				47903

V. Události po datu účetní závěrky

Dne 23.1.2018 byla změna v počtu členů statutárního orgánu na dva. Ve funkci nadále zůstává
Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda představenstva

Mgr. Daniel Sobotka, MSc - člen představenstva


V důsledku toho, se navýšil podíl na základním jmění účetní jednotky u předsedy představenstva na 86%.


V Brně dne: 13. 4. 2018

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513



e-Finance, a.s.
Bratislavská 254/52, 602 00 Brno
IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555


Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva


Mgr. Daniel Sobotka, MSc
člen představenstva

Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2018 včetně přílohy a auditorského výroku

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s.
za rok končící 31. 12. 2018**

vydaná v Brně dne 15. dubna 2019

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

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s. podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2018 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok auditora

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti

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

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

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

1. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Nedílnou součástí ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti je podle § 84, odst. 2 zákona 90/2012 Sb., o obchodních korporacích i zpráva o vztazích sestavená podle § 82 tohoto zákona. Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyla součástí ostatních informací předložených k auditu. Proto se k této části ostatních informací nevyjadřuji.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky


Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych mohl se vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data 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 představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 15. dubna 2019


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



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2018
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ							
2018	1	2	6	2	7	2	5	0	4

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	580147	-10579	569568	432093
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	203466	-10579	192887	117103
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	582	-582	0	194
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	582	-582	0	194
B.I.2.1.	Software	007	582	-582	0	194
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	115617	-9997	105620	69006
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	62427	-2232	60195	59207
B.II.1.1.	Pozemky	016	15639	0	15639	12145
B.II.1.2.	Stavby	017	46788	-2232	44556	47062
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5233	-2619	2614	3047
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	9557	-5146	4411	4852
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	38400	0	38400	1900
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	38400	0	38400	1900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	87267	0	87267	47903
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	87266	0	87266	47902
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	329689	0	329689	254562
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	13160	0	13160	9525
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	9260	0	9260	9525
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř.42+43)	041	3900	0	3900	0
C.I.3.2.	Zboží	043	3900	0	3900	0
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	272868	0	272868	217022
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	266128	0	266128	200868
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	9075	0	9075	15545
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	253543	0	253543	181078
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (ř.53 až 56)	052	3510	0	3510	4245
4.	Jiné pohledávky	056	3510	0	3510	4245
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	6740	0	6740	16154
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	4097	0	4097	2638
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	2643	0	2643	13516
3.	Stát - daňové pohledávky	064	707	0	707	0
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1611	0	1611	13101
5.	Dohadné účty aktivní	066	285	0	285	180
6.	Jiné pohledávky	067	40	0	40	235
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	43661	0	43661	28015
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	254	0	254	82
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	43407	0	43407	27933
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	46992	0	46992	60428
D.1.	Náklady příštích období	079	46992	0	46992	60293
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	135

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166)	101	569568	432093
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	31574	33490
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	20730
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	20730
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	7953	8590
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	7953	8590
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	6927
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	25175	25812
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	-24149
A.III.	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	171	171
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	1998	1160
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	1998	1160
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	722	2839
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	531194	395814
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	531194	395814
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	493980	382191
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.132+133)	131	441710	354830
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	441710	354830
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	50095	21219
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	135	343	159

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.142 až 144)	141	1832	5983
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	1832	5983
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	37214	13623
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.147+148)	146	30110	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148	30110	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	1830	1370
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	1754	8901
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	758	799
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	2762	2553
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	261	236
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	85	100
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	37	840
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	982	511
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	1397	866
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	6800	2789
D.1.	Výdaje příštích období	167	6800	2763
D.2.	Výnosy příštích období	168	0	26

Sestaveno dne: 11.4.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Bratislavská 234/52, 602 00 Brno e-Finance IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka	

Příloha k priznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2018
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2018	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	26384	17216
II.	Tržby za prodej zboží	002	0	32347
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	15286	35060
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	0	18853
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2388	2372
A.3.	Služby	006	12898	13835
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	4535	5298
D.1.	Mzdové náklady	010	3670	4116
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	865	1182
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	824	1098
D.2.2.	Ostatní náklady	013	41	84
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	3055	2230
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	3055	2309
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	3055	2309
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0	-79
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	254	273
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	25	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	229	273
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	506	948
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	80	0
F.3.	Daně a poplatky	027	171	583
F.5.	Jiné provozní náklady	029	255	365
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	3256	6300

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	21295	15060
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	21295	15060
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	23449	17655
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	23449	17655
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0	1
K.	Ostatní finanční náklady	047	177	65
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-2331	-2659
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	925	3641
L.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	203	802
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	203	802
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	722	2839
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	722	2839
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	47933	64897

Sestaveno dne: 11.4.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou e-Finance, a.s. Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.

Bratislavská 234/52

BRNO-STŘED

60200

Sestaveno dne: 13.4.2019

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	28 015	10 736
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	878	3 641
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	5 342	4 825
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umof. opr. pol. k majetku	3 129	2 309
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	-79
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	55	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 (-)	2 158	2 595
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	6 220	8 466
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-52 649	42 132
A2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-42 418	-1 374
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-4 271	4 659
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-5 960	38 847
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-46 429	50 598
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-23 453	-17 655
A.4.	Přijaté úroky (+)	21 295	15 060
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulá období (-)	-1 736	-610
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-50 323	47 393
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-75 981	-25 074
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	-55	0
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	72 465	-56 983
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 571	-82 057

Vytvořeno v programu FORM studio - www.koalizenow.cz

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.	69 540	51 943
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	69 540	51 943
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	15 646	17 279
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	43 661	28 015

Podpisový záznam

 **e-Finance, a.s.**
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555



Příloha k sestavenému přehledu o peněžních tocích **sestavenému za kalendářní rok končící 31. 12. 2018**

1. Údaje o účetní jednotce

Název společnosti: e-Finance, a. s.

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

Identifikační číslo: 26272504

Právní forma: akciová společnost

Rozvahový den: 31. 12. 2018

Datum sestavení přehledu: 13. dubna 2019

2. Informace o použitých účetních zásadách a metodách sestavení přehledu o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven v souladu s českými účetními předpisy, tj. zákonem 563/1991 Sb., prováděcí vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb. a Českým účetním standardem č. 023. Přehled byl sestaven nepřímou metodou na základě údajů účetnictví vedeného za účetní období roku 2018 a účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2018 podle českých účetních předpisů.

Tento přehled o peněžních tocích netvoří součást účetní závěrky a výroční zprávy společnosti za rok 2018 vzhledem k tomu, že účetní jednotka je zařazena podle § 1b zákona 563/1991 Sb., mezi malé účetní jednotky, které podle § 18, odst. 2 zákona o účetnictví nejsou povinny sestavovat přehled o peněžních tocích.

Přehled o peněžních tocích byl sestaven při respektování zásady neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti. Vedení společnosti nejsou ke dni sestavení tohoto přehledu známy žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že účetní jednotka nebude schopna v dohledné budoucnosti dostát svým závazkům a pokračovat ve své činnosti.

3. Účel sestavení přehledu

Tento přehled je sestaven jako samostatný účetní výkaz a je předkládán v souvislosti s žádostí o schválení dluhopisového programu ze strany České národní banky. Pro jiné účely nebude tento přehled o peněžních tocích použitý.

V Brně dne 13. dubna 2019



Radek Jakubec, MBA, MSc.,

předseda představenstva



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření výkazu o peněžních tocích společnosti e-Finance, a. s.
za rok končící 31. 12. 2018**

vydaná v Brně dne 21. června 2019

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

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiloženého přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost), který byl sestaven na základě českých účetních předpisů, tj. zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, prováděcí vyhlášky 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele. Tento přehled není součástí auditované účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2018, vzhledem k tomu, že Společnost je v souladu s § 1b, odst. 2 zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, zařazena mezi malé účetní jednotky, které podle § 18, odst. 2 téhož zákona nemusejí přehled o peněžních tocích sestavovat. Přiložený přehled o peněžních tocích byl sestaven dodatečně pro vnitřní potřebu účetní jednotky. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy tohoto přehledu.

Podle mého názoru přiložený přehled o peněžních tocích společnosti e-Finance, a. s. podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz peněžních toků této společnosti za kalendářní rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok auditora

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetního výkazu. 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.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za sestavený výkaz

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení přehledu o peněžních tocích podávajícího věrný a poctivý obraz peněžních toků v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení tohoto přehledu tak, aby neobsahoval významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování přehledu o peněžních tocích je představenstvo Společnosti povinno také posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat a pokud je to relevantní, popsat v příloze tohoto přehledu záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání a použití účetnictví založeného na předpokladu nepřetržitého trvání podniku, s výjimkou případů, kdy má v úmyslu společnost zrušit nebo ukončit její činnost, resp., kdy nemá jinou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem sestavení přehledu o peněžních tocích ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit přehledu o peněžních tocích

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že předložený přehled o peněžních tocích 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 přehledu odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přehledu o peněžních tocích na jeho základě přijmou.

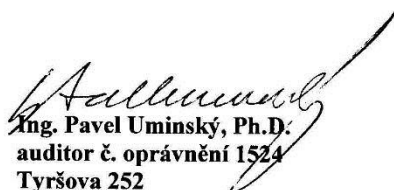
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti v auditovaném přehledu způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych mohl se vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti použilo při sestavení přehledu o peněžních tocích.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní přehledu o peněžních tocích představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze sestaveného přehledu o peněžních tocích, 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 přehledu o peněžních tocích, a dále to, zda účetní jednotka použila podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně dne 21. června 2019


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



**Příloha v účetní závěrce za rok 2018
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

1. Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2018. Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu a tato příloha v účetní závěrce sestavená v rozsahu dle § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

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

I. Obecné údaje:

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504
Právní forma:	akciová společnost
Rozvahový den:	31.12.2018
Okamžik sestavení úz:	11.4.2019

- 1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc. 86%
Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 20 000,- Kč: 100 ks
Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 561 900,- Kč: 4 ks
Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 936 500,- Kč: 1 ks
Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 545 900,- Kč: 1 ks

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2018: výmaz místopředsedy Ivo Škaroupka

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo:	Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M - předseda představenstva Mgr. Daniel Sobotka, MSc - člen představenstva
Dozorčí rada:	Lenka Chládková - předsedkyně JUDr. Jáchym Kanárek - místopředseda Petr Barša - člen

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

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

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504

2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií
8. eFi Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 057 11 576
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
9. eFi Sport Centrum, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 064 71 366
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
10. eFi Břeclav, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 062 52 559
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

Strana 2 (celkem 8)

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.
 - bytové jednotky č.699/6, č.699/8, č.699/10, č.699/13, č.699/14, č.699/15, č.699/16 a nebytové prostory č.699/17, č.699/18, č.699/19, č.699/20, 699/21, č.699/22, č.699/23, č.699/24, č.699/25, vymezené v bytovém domě č.pop. 699, který je součástí pozemku p.č.803/4, včetně spoluvlastnických podílů na budově a pozemku, dále pozemek p.č. 803/2 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/6 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/7 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/8 ostatní plocha, pozemek p.č. 803/17 ostatní plocha, to vše v obci Brno, katastrální území Chrlice
2. Samostatné movité věci, které tvoří především 7 firemních automobilů a 1 motocykl. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

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

d) Pohledávky

2. Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společností včetně vypočtených úroků ve výši 253 543 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 3 510 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 9 075 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Účetní jednotka neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. U pohledávek ve lhůtě splatnosti nemáme žádné informace o tom, že by jejich úhrada ve sjednaném termínu splatnosti byla ohrožena. Proto nejsou tvořeny žádné opravné položky k pohledávkám.

e) Peněžní prostředky

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

f) Časové rozlišení aktiv

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

Dále je zde uvedeno časové rozlišení úroků z emitovaných dluhopisů, které budou nákladem

příštích období – evidované na účtu 381 – náklady příštích období.

g) Vlastní kapitál

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

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Společnost má dlouhodobý úvěr poskytnutý Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 51 062 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 440 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku. Dále má společnost úvěr poskytnutý Komerční bankou, a.s. se sídlem Na Příkopě č.33/969, Praha 1 a nesplacená část úvěru činí 57 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 57 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 806 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 334 tis. Kč.

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

Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázány v krátkodobých závazcích.

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

i) Časové rozlišení pasiv

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

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Hlavní složkou výnosů jsou vyúčtované úroky z poskytnutých úvěrů dceřným společnostem. Hlavní složkou nákladů jsou zaúčtované úroky z emitovaných dluhopisů.

k) 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 2018.

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

III. Další informace**1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2018 ovládaných společností**

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2018	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2018
e-Finance Reality, s.r.o.	-21 306 tis. Kč	-2 883 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	21 110 tis. Kč	241 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-12 945 tis. Kč	-1 810 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 729 tis. Kč	207 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	20 685 tis. Kč	330 tis. Kč

Strana 4 (celkem 8)

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504

eFi Palace Resort, s.r.o.	-1 190 tis. Kč	-544 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	1 741 tis. Kč	- 1 721 tis. Kč
eFi Centrum, s.r.o.	-5 948 tis. Kč	-1 609 tis. Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-306 tis. Kč	-356 tis. Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	-182 tis. Kč	-99 tis. Kč

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

2. Na řádce č.28 Rozvahy je uvedena částka 87 266 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	43 729 317,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	20 200.000,-Kč	21 109 918,-Kč
e-Finance EU , a.s.	22 000.000,-Kč	20 685 312,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	0,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	1 741 274,- Kč
eFi Centrum, a.s.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Sport Centrum, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	50 000,- Kč	0,- Kč
Celkem	93 650 000,- Kč	87 265 821,- Kč

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

název firmy	splatnost	jistina v tis. k 31.12.2018	neuhrazené úroky k 31.12.2018
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 453	1 294
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10 500	3 801
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	37 172	3 659
Czech Property Fund, s.r.o.	rok od vyžádání	60 378	0
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	6 696	2 953
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	500	83
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	8 251	1 191
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	5 200	924
HS Lipová, s.r.o. I.	rok od vyžádání	100	36
HS Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	22 955	1 768
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	2 120	214
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	29 500	4 737
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	870	124
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	7 480	2 139
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	2 774	23
e-Finance EU,a.s.	rok od vyžádání	29 000	294
eFi Sport Centrum, s.r.o.	rok od vyžádání	0	354
CELKEM		229 949	23 594

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou plnění dle dohod o provedení práce.

Strana 5 (celkem 8)

5. Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
6. Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
7. Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
8. Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou.
9. Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 9.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	388		194				582

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přírůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	12145	3494			15639
Stavby	48038			1250	46788
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	4502	731			5233
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1900	36500			38400
Celkem 2018	76142				115617

Oprávky

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-976		-1256				-2232
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	-1455		-1164				-2619
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-4705		-441				-5146
Celkem 2018	-7136						-9997

3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31.12. 2016	Přírůstky	Úbytky	Přeceňování	Zůstatek k 31.12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Přeceňování	Zůstatek k 31.12. 2018
Podíly ovládaná nebo ovládající osoba	46302	1600			47902	39364			87266
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
Celkem	46303				47903				87267

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

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

Bytové jednotky a nebytové prostory Chrlice - jedná se o 7 bytových jednotek a 9 nebytových prostor, které byly oceněny znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou, ze dne 11. 6. 2018 na částku 30 430 tis. Kč.

VI. Události po datu účetní závěrky


V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by vyžadovaly úpravu této účetní závěrky.

V Brně dne: 11. 4. 2019

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513

Strana 7 (celkem 8)





Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva





Mgr. Daniel Sobotka, MSc
člen představenstva