



**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 .....	21
12.	Riziko nesplacení pohledávek .....	21
13.	Riziko Subdodavatelů stavebních prací .....	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 .....	31
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
	eFi Palace, s.r.o. ....	39
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.....	50
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině .....	50
Oddíl G.	Informace o trendech.....	59
Oddíl H.	Odhady zisku .....	60
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	61
1.	Představenstvo .....	61
2.	Dozorčí rada.....	61
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	62
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady .....	62
Oddíl K.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby .....	62
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta .....	63
Oddíl M.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	63
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních .....	64
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta .....	64
Oddíl N.	Doplňující údaje .....	64
1.	Základní kapitál .....	64
2.	Společenská smlouva a stanovy .....	64
Oddíl O.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence .....	65
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty .....	65
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi .....	66
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2016 včetně přílohy a auditorského výroku .....	67
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2017 včetně přílohy a auditorského výroku .....	95

## 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 **20.6.2018.**

## 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".

<b>Oddíl A. Úvod a upozornění</b>		
<b>A.1</b>	<b>Upozornění</b>	<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	Emitent <b>nesouhlasí</b> s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.
<b>Oddíl B. Emitent</b>		
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.4b	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 2017 a začátkem roku 2018. (viz. internetová adresa <a href="http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/">http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/</a> a

		<p><a href="https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html">https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html</a> ). 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.</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>B.5</b>	<b>Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině</b>	<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 a zprostředkováním hypotečních úvěrů, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, 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 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>B.9</b>	<b>Prognóza nebo odhad zisku</b>	Nepoužije se - Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

<b>B.10</b>	<b>Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích</b>	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.
-------------	---	---

**B.12 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. Emitentovi dle §22 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevznikla povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Popis	K 31.12.2016	K 31.12.2017
Provozní výnosy	29586	49836
Finanční výnosy	10910	15061
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	25333	43536
Finanční náklady	13560	17720
Hospodářský výsledek před zdaněním	1603	3641
Aktiva	371948	432093
z toho aktiva krátkodobá	145679	114122
z toho aktiva dlouhodobá	226269	317971
Vlastní kapitál	29200	33490
Cizí zdroje	341867	395814

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 354.830.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 22.589.000,-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 60.293.000,-Kč.



Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2016	Hodnota k 31.12.2017
eFi Palace, s.r.o.	100%	41899	43522
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o.	100%	690	869
e-Finance EU, a.s.	100%	122	0
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	86	0
Horské středisko Lipová, s.r.o.	100%	3506	3462
eFi Centrum, s.r.o.	100%	-	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	-	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	-	49
Hodnota podílů celkem:		46303	47902

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 z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.

Čisté zvýšení peněžních prostředků činilo k 31.12.2017 částku ve výši 17.197.000,-Kč. Přičemž čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti činil částku ve výši 51.861.000,-Kč, čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti činil částku ve výši -82.057.000,-Kč a čistý peněžní tok z provozní činnosti činil částku ve výši 47.393.000,-Kč.

		<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>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta</b>	Nedošlo k žádným nedávným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.
<b>B.14</b>	<b>Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině</b>	Emitent je závislý na řízených osobách, které s ním tvoří koncern, a vůči kterým má pohledávky k datu 1.6.2018 v celkové výši 211.981.000,-Kč. Celkové pohledávky Emitenta k řízeným osobám a osobám řízeným stejnou ovládající osobou činí k datu 1.6.2018 částku 216.226.000,-Kč. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
<b>B.15</b>	<b>Popis hlavních činností emitenta</b>	Předmětem činnosti Emitenta je správa vlastního majetku, realitní činnost a odborné poradenství v oblasti realit.
<b>B.16</b>	<b>Osoby ovládající emitenta</b>	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>B.17</b>	<b>Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním</b>	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

<b>Oddíl C. Cenné papíry</b>		
<b>C.1</b>	<b>Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů</b>	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.
<b>C.2</b>	<b>Měna emise cenných papírů</b>	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
<b>C.5</b>	<b>Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů</b>	Nepoužije se – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spojených s cennými papíry</b>	<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 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 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>
<b>C.9</b>	<b>Výnos dluhopisu, úroková sazba</b>	<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"> <li>- Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu.</li> <li>- <u>Uvedení výnosu:</u></li> <li>- 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.</li> </ul> <p><u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [Společným zástupcem je [...]/Společný zástupce nebyl ustanoven].</li> </ul>
<b>C.10</b>	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku
<b>C.11</b>	<b>Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
<b>Oddíl D. Rizika</b>		
<b>D.2</b>	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta</b>	<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"> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>

		<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 91%.</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><b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry</b></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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3) Dluhopisy mají pevnou úrokovou sazbu, tedy toto v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.</li> <li>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.</li> <li>5) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.</li> <li>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</li> </ol>

		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.
<b>Oddíl E. Nabídka</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	<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>
<b>E.3</b>	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<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 ur-</p>

		<p>čené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle 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 [...]. 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>
<b>E.4</b>	<b>Popis jakéhokoli zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních</b>	[Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.] / [...]
<b>E.7</b>	<b>Odhadované náklady, které emitent účtuje investorovi</b>	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 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 společ-

ností negeneruje v současné době dostatečné zisky ani peněžní toky na splacení jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů. Hospodářské výsledky Emitenta a jeho dceřiných společností jsou uvedeny v tabulce:

<b>Společnost</b>	<b>Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2016 v tis. Kč.</b>	<b>Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2017 v tis. Kč.</b>
e-Finance, a.s.	1603	2839
eFi Palace, s.r.o.	-601	1624
e-Finance Reality, s.r.o.	-4487	-3387
Czech Property Fund, s.r.o.	162	223
e-Finance EU, a.s.	-1984	-4964
e-Finance Developer, s.r.o.	-5430	-22
eFi Palace Resort, s.r.o.	-12	-732
Horské středisko Lipová, s.r.o.	-32	-43
eFi Centrum, s.r.o.	-	-4389
eFi Břeclav, s.r.o.	-	-133
eFi Sport Centrum, s.r.o.	-	-1

Celkový objem dlouhodobých závazků Emitenta činí ke dni vyhotovení tohoto prospektu, tedy ke dni 1.6.2018 částku ve výši 469.074.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy poníženými o zásoby, a k 1.6.2018 činí částku celkem 319.264.000,-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 31.12.2017 částku 395.814.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků 382.191.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 13.623.000,-Kč.

Dlouhodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 354.830.000,-Kč, závazků z bankovních úvěrů ve výši 21.219.000,-Kč a dalších závazků blíže specifikovaných v rozvaze ve výši 6.142.000,-Kč.

Krátkodobé závazky se skládají ze závazků z bankovních úvěrů ve výši 1.370.000,-Kč, krátkodobých záloh ve výši 8.901.000,-Kč a dalších závazků blíže specifikovaných v rozvaze ve výši 3.352.000,-Kč.

Jmenovitá hodnota Emitentem vydaných dluhopisů se skládá z dlužné částky za vydané dluhopisy k datu 31.12.2017 ve výši 297.545.000,-Kč, z časového rozlišení úroku za budoucí období ve výši 60.048.000,-Kč a z časového rozlišení pasiv ve výši 2.763.000,-Kč.

K datu 31.12.2017 činí celkový objem aktiv Emitenta částku ve výši 432.093.000,-Kč, z toho dlouhodobé pohledávky činí částka ve výši 200.868.000,-Kč, krátkodobé pohledávky činí částka ve výši 16.154.000,-Kč, krátkodobý finanční majetek činí částka ve výši 28.015.000,-Kč, nemovitosti, včetně zásob tvořených nemovitostmi činí částka 68.732.000,-Kč, podíly v ovládaných osobách činí částka 47.902.000,-Kč a časové rozlišení činí částku 60.428.000,-Kč.

K datu 1.6.2018 činí celkový objem aktiv Emitenta částku 499.400.000,-Kč a celkový objem závazků emitenta částku 468.156.000,-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 211.981.000,-Kč, což odpovídá 42% 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.

## **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. 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 <a href="http://www.e-finance.cz/dluhopisy/">http://www.e-finance.cz/dluhopisy/</a> , 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 Rozhod-

ném 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 vlastníkově 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, případně počínající datem splacení, pokud toto nastalo po datu 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. v) 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. w) ZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

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

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

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 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech, 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 <a href="http://www.e-finance.cz/dluhopisy/">http://www.e-finance.cz/dluhopisy/</a> . 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, <a href="http://www.e-finance.cz">www.e-finance.cz</a> . Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
t) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu není možné.

u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

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

v) Další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů

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

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

- a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje,
  - b) návrhu na přeměnu emitenta,
  - c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu dluhopisu,
  - d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno,
  - e) návrhu o podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „členský stát“), nebo
  - f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných dluhopisů
- (dále jen "změny zásadní povahy").

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 f), 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. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

(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) Schůze vlastníků může svým rozhodnutím ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů (dále jen "společný zástupce"). Společný zástupce je oprávněn:

a) uplatňovat jménem všech vlastníků práva spojená s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze vlastníků,

- b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,  
c) činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí schůze vlastníků.

(2) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce vlastníků, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo schůze vlastníků odvolat společného zástupce, případně určit jiného společného zástupce.

(3) Rozhoduje-li schůze vlastníků o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby schůze byla schopna se usnášet.

(4) Při výkonu své funkce je společný zástupce povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy všech vlastníků dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny schůze vlastníků. To neplatí, pokud takové pokyny odporují právním předpisům nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech vlastníků dluhopisů.

(5) Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce vlastníků dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením společného zástupce do funkce schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu společného zástupce se zájmy vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení společného zástupce do funkce.

## **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 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 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na základě § 42 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, 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/>

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 7.1.2016 a tento základní prospekt byl schválen rozhodnutím představenstva 22.5.2018

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/>, 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: 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 31.12.2016, a 31.12.2017, 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 31.12.2016 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 31.12.2017 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.

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2016 za účetní období končící 31.12.2017 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 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	29586	49836
Finanční výnosy	10910	15061
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	25333	43536
Finanční náklady	13560	17720
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	11117	17655
Hospodářský výsledek	1603	3641
Aktiva	371948	432093
- z toho aktiva krátkodobá	145679	114122
- z toho aktiva dlouhodobá	226269	317971
Vlastní kapitál	29200	33490
Cizí zdroje	341867	395814

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 395.814.000,-Kč tvoří vydané dluhopisy v objemu 354.830.000,-Kč jako dlouhodobé závazky, bankovní úvěry ve výši 21.219.000,-Kč jako bankovní úvěry dlouhodobé a bankovní úvěry ve výši 1.370.000,-Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2018, závazky jiné dlouhodobé ve výši 6.142.000,-Kč a další krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 799.000,-Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 8.901.000,-Kč a závazky ostatní ve výši 2.553.000,-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 60.293.000,-Kč.

Čisté zvýšení peněžních prostředků činilo k 31.12.2017 částku ve výši 17.197.000,- Kč. Přičemž čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti činil částku ve výši 51.861.000,-Kč, čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti činil částku ve výši -82.057.000,-Kč a čistý peněžní tok z provozní činnosti činil částku ve výši 47.393.000,-Kč.

## Hodnota podílů v ovládaných osobách

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách:

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2016	Hodnota k 31.12.2017
eFi Palace, s.r.o.	100%	41899	43522
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	690	869
e-Finance EU, a.s.	100%	122	0
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	86	0
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	3506	3462
eFi Centrum, s.r.o.	100%	-	0
eFi Břeclav, s.r.o.	100%	-	0
eFi Sport Centrum, s.r.o.	100%	-	49
Hodnota podílů celkem:		48813	47902

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: Probíhá společné územní a stavební řízení.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 803/2 o výměře 435 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 803/6 o výměře 143 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 803/7 o výměře 610 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 803/8 o výměře 604 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 803/17 o výměře 145 m<sup>2</sup>

podíl 3817/7321 na pozemku parc.č. 803/4 o výměře 424 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 699.

podíl 3817/7321 na pozemku parc.č. 803/15 o výměře 43 m<sup>2</sup>



podíl 3817/7321 na pozemku parc.č. 803/16 o výměře 72 m<sup>2</sup>  
Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Probíhá závěrečná fáze realizace rekonstrukce pláště budovy a výstavby obchodní pasáže. Probíhá 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 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 1683.

pozemek parc.č. 3446/1 o výměře 1083 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m<sup>2</sup>

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Záměr: Výstavba rodinného domu.

Fáze realizace: Probíhá závěrečná fáze výstavby

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 711/34 o výměře 1546 m<sup>2</sup>

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Prostřednictvím dceřiných společností Emitent připravuje následující projekty:

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Stavební povolení vydáno, probíhá stavba ve fázi hrubých staveb.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 80/1 o výměře 229 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 80/17 o výměře 899 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 80/20 o výměře 668 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 100/1 o výměře 130 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 107/3 o výměře 32 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 401/2 o výměře 2069 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 445 o výměře 629 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 446 o výměře 213 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 447 o výměře 319 m<sup>2</sup>

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

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Vydáno stavební povolení na inženýrské sítě a komunikaci, probíhá stavba inženýrských sítí a komunikace. Probíhá řízení o vydání stavebního 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 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 1984/12 o výměře 96 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 1984/13 o výměře 70 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 1984/14 o výměře 61 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 2011/9 o výměře 53 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 22255 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 1847 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m<sup>2</sup>  
pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m<sup>2</sup>  
Vlastník nemovitostí: e-Finance Developer, s.r.o.

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

Fáze realizace: Vydáno pravomocné stavební povolení na rekonstrukci garáží. Probíhá společné územní a stavební řízení na přístavbu.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

Záměr: Rozvoj rekreačního areálu na Jesenicku.

Fáze realizace: Probíhá finální část stavby první apartmánové budovy a příprava na kolaudaci.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 348 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 349 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 350 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 351 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 352 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 353 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 354 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 355 o výměře 22 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 356 o výměře 22 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 357 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 358 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 359 o výměře 21 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 391 o výměře 44 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 392 o výměře 83 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 845/15 o výměře 7958 m<sup>2</sup>,

pozemek parc.č. 845/17 o výměře 161 m<sup>2</sup>,

pozemek parc.č. 845/18 o výměře 22 m<sup>2</sup>,

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m<sup>2</sup>,

pozemek parc.č. 845/21 o výměře 11 m<sup>2</sup>,

pozemek parc.č. 845/44 o výměře 1284 m<sup>2</sup>,

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.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

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

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. St. 1 o výměře 2574 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 1.

pozemek parc.č. St. 2 o výměře 509 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 3 o výměře 186 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 83.

pozemek parc.č. St. 4 o výměře 234 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 190/1 o výměře 1512 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba č.p. 3.

pozemek parc.č. St. 190/3 o výměře 1457 m<sup>2</sup>.

pozemek parc.č. St. 191 o výměře 169 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. St. 290 o výměře 472 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.

pozemek parc.č. 64/2 o výměře 3829 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 64/3 o výměře 4235 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 70 o výměře 1732 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 71 o výměře 521 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 72/1 o výměře 22894 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 72/2 o výměře 2152 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 72/3 o výměře 10053 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č. 72/4 o výměře 2892 m<sup>2</sup>

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Probíhá územní řízení.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

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

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

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

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Probíhá příprava projektové dokumentace.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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.

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.

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 Zábřovice, 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 Jeseníku.

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 20 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

## 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***

Emitent investuje do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, tzn. do obchodních korporací majících 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.

V současnosti se jedná o následující obchodní korporace, ve kterých emitent má 100% majetkový podíl, jejichž stručný popis je uveden níže a vybrané finanční údaje dále 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 2017“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2017>) hrubý domácí produkt (HDP) v roce 2017 vzrostl o 4,5 %. Výrazného zrychlení dynamiky bylo dosaženo součinností všech složek HDP. V první polovině roku podporovala růst domácí spotřeba a zahraniční poptávka, ve druhé polovině roku se k těmto faktorům přidala investiční aktivita. V průběhu roku 2017 se meziroční tempo růstu HDP zvyšovalo. Domácí spotřeba byla poháněna výrazným zvyšováním výdělků – táhly ji výdaje domácností. Hrubá přidaná hodnota se v roce 2017 zvýšila o 4,5 %, téměř dvojnásobným tempem než v předchozím roce.

Spotřebitelské ceny se v roce 2017 zvýšily o 2,5 %, tedy nejvíce od roku 2012. Nejsilněji rostoucím segmentem spotřebitelského koše byly potraviny, které k celkovému růstu cen přispěly 0,9 p. b. Výrazně přispěly i zvyšující se ceny bydlení a energií a dopravy. Po letech poklesů se zvýšil i index cen průmyslových výrobců o 1,8 %, v průběhu roku však jeho meziroční dynamika slábla. Naopak ceny zemědělských výrobců dosáhly vysokého růstu 8,0 %.

České ekonomice se i v roce 2017 dařilo. Růst hrubé přidané hodnoty (HPH) se ve srovnání s tempem docíleným v roce 2016 téměř zdvojnásobil (na 4,5 %). Rok 2017 se tak vedle roku 2015 zařadil z tohoto hlediska k neúspěšnějším za poslední dekádu. Pomohla k tomu především výrazná akcelerace výkonu v první polovině loňského roku, nicméně i v posledních třech měsících 2017 posílila HPH oproti předešlému čtvrtletí o stále významných 0,6 % (shodně jako v EU). Mezikvartální růst HPH přetrvával již po devatenácté v řadě, v úhrnu tak vystoupal výkon všech odvětví od konce poslední recese o 18,2 %. Na rozdíl od předchozích let současné konjunktury přispěla loni k meziročnímu růstu HPH všechna hlavní odvětvová uskupení. Pomohlo k tomu i zlepšení výkonu energetiky a stavebnictví.

Výkon stavebnictví byl v roce 2017 podobně jako v roce 2016 limitován nízkým objemem veřejných investic. Mezikvartální růst stavební produkce započatý ve druhé polovině roku 2016 byl v 1. čtvrtletí 2017 zastaven (-0,2 %) a ani druhá polovina roku zásadní impuls nepřinesla. Meziroční růst dosáhl loni 3,6 %, proti výsledku z roku 2016 (-5,8 %) to ale pro celé odvětví značilo alespoň dílčí oživení. Zasloužilo se však o něj jen váhově významnější pozemní stavitelství (loni +6,6 %), neboť nepříznivý vývoj inženýrského stavitelství po celý rok přetrvával (-3,9 %, ve 4. čtvrtletí +0,7 % – mírný růst byl odrazem především velmi nízké srovnávací základny). Pozemnímu stavitelství pomáhal postupný rozvoj bytové výstavby. Počet zahájených bytů stoupal již čtvrtým rokem v řadě (na loňských 31,5 tis.). K růstu nejvíce přispěly rodinné domy, více se stavělo i v ostatních formách výstavby – vyjma bytů v nebytových budovách a též v domech pro seniory, kde byl objem výstavby rekordně nízký. Bytů v bytových domech se zahájilo nejvíce za posledních osm let (7 244), nešlo ale ani o polovinu objemu ze stejného období dosud rekordního roku 2007. Více než pětina bytů připadala na Středočeský kraj. V Praze bylo

zahájeno o 976 bytů více než v roce 2016 (s druhou nejnižší výstavbou od poloviny 90. let), přesto byla výstavba (3 734) o téměř třetinu slabší než v roce 2015 a nedosahovala poloviny průměru z období 2005–2007.

Nálada spotřebitelů sycená příznivou situací na trhu práce se v průběhu roku 2017 pohybovala blízko historických maxim. Tržby v maloobchodu stouply meziročně o 5,9 %, nejvyšším tempem po roce 2007.

Investiční aktivita stála za silným růstem HDP ve 3. a 4. čtvrtletí. Příspěvek výdajů na tvorbu hrubého fixního kapitálu k růstu HDP v roce 2017 činil 1,2 p. b. V průběhu roku se význam investiční aktivity pro růst HDP zvyšoval. Podobně jako u výdajů na spotřebu byla zvýšená poptávka po investičních statcích zčásti saturována zahraniční nabídkou. Investice v roce 2017 vzrostly o 5,8 %. V 1. čtvrtletí roku přitom tato složka HDP ještě stagnovala. V následujících třech čtvrtletích již meziroční přírůstky přesahovaly 7,0 % a ve 4. čtvrtletí vzrostly investiční výdaje o 7,9 %. Zčásti se projevila nízká srovnávací základna roku 2016, mezičtvrtletní dynamika však ukázala zvýšení investiční aktivity především ve 2. a 3. čtvrtletí. Podle věcného členění tvorby hrubého fixního kapitálu v roce 2017 nejrychleji rostly investice do dopravních prostředků a zařízení (8,9 %), do obydlí (7,0 %) a do ICT a ostatních strojů a zařízení (6,6 %). U prvních dvou jmenovaných kategorií došlo ke zmírnění meziročního tempa růstu, třetí a objemově nejvýznamnější položka kompenzovala propad z roku 2016. Uvedené složení výdajů na tvorbu hrubého fixního kapitálu poukazuje na klíčovou úlohu firem a domácností v loňské investiční aktivitě. Zrychlil i růst investic do produktů duševního vlastnictví (na 5,4 %). Naopak výdaje na ostatní budovy a stavby loni setrvaly na mimořádně nízké úrovni roku 2016, když jejich růst dosáhl 0,9 %. Tato investiční kategorie zahrnuje infrastrukturní projekty, které jsou doménou sektoru vládních institucí. Zároveň do ní spadají i různé průmyslové budovy a sklady. Jejich výstavbu stimuluje jak silný ekonomický růst, tak logisticky výhodná poloha Česka.

## Realitní trh

Realitní trh v České republice v roce 2017 dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2017>) a dle publikace „Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2017“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2017>) výrazně rostl, přičemž se v roce 2017 otázka dostupnosti bydlení stala ještě palčivější. Meziroční růst indexu nabídkových cen bytů v Česku se pohyboval kolem 10 % již od konce roku 2015 a ve 3. a 4. čtvrtletí 2017 zrychlil na 12,5 %. Přitom však nabídkové ceny bytů mimo Prahu během loňského roku průměrně meziročně rostly jen o 4,7 %. Závratným tempem (průměrně 16,4 %) totiž rostly nabídkové ceny bytů v Praze. Jejich růst v průběhu roku zrychloval a ve 4. čtvrtletí dosáhl 18,8 %. Meziroční růst realizovaných cen starších bytů v ČR dosáhl vrcholu (18,7 %) ve 2. čtvrtletí 2017 a následně zpomalil. Stále však byl vyšší než 10%. Realizované ceny starších bytů v Praze loni průměrně rostly mírně pomaleji než ve zbytku ČR. Z pohledu na mezičtvrtletní vývoj realizovaných cen starších bytů je patrný zlom. Index ve 2. polovině roku svůj růst výrazně zpomalil, v Praze ve 4. čtvrtletí poprvé od konce roku 2013 ceny klesly. Realizované ceny nových bytů v Praze odrážely prudký růst cen bytů v nových stavebních projektech a průměrně rostly o 13,6 %. V závěru roku však meziroční navýšení výrazně zpomalilo a mezičtvrtletní růst ve 4. čtvrtletí 2017 byl poprvé od 2. čtvrtletí 2014 negativní.



Frekvence a struktura prodejů nemovitostí dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2014-az-2016>) 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.

## Hypoteční trh

Dle informací českého statistického úřadu v publikaci „Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2017“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2017>) pokračoval v roce 2017 pokles úroků na spotřebních úvěrech pro domácnosti. V únoru jejich úročení kleslo pod 10,0 %, v prosinci se již průměrný úrok pohyboval na úrovni 8,7 %. Naopak úrokové sazby úvěrů na bydlení postupně rostly. Nejvýrazněji se zvýšily úroky úvěrů s fixací od 5 do 10 let (o 0,29 p. b.). Sazby u tohoto typu hypoték jsou však v porovnání s ostatními fixacemi stále nejnižší. Úrokové sazby úvěrů pro nefinanční podniky se během roku výrazněji neměnily, až ve 4. čtvrtletí byl patrný mírný růst.

V návaznosti na diskuzi o stabilitě finančního systému ČNB v roce 2017 aplikovala i některé nástroje makroobezřetnostní politiky. Jednak zpřísnila doporučení týkající se poskytování hypotečních úvěrů a rovněž zvýšila sazbu kapitálové rezervy pro některé banky. Na konci roku 2017 vyhlásila i zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy s platností od 1. 7. 2018 (z 0,5 % na 1,0 %, další zvýšení na 1,25 % od 1. 1. 2019).

V roce dále 2017 došlo k několika výrazným změnám v nastavení měnové politiky. Nejprve v dubnu ČNB upustila od kurzových intervencí. Ve druhé polovině roku pak došlo ke dvěma výše uvedeným zvýšením měnověpolitických sazeb (poprvé od roku 2008). To mělo dopad na mezibankovní úrokové sazby, které se začaly rovněž zvyšovat, ale úroky na účtech domácností a podniků se výrazněji neměnily. Nejvýrazněji se posouvaly úrokové sazby hypotečních úvěrů, které mírně rostou od konce roku 2016. Objem úvěrů poskytnutých domácnostem po celý rok 2017 rostl. Za 12 měsíců se zvýšil o 109,6 mld. korun (úvěry v korunách; úvěry v cizí měně jsou u českých domácností zanedbatelné) a ve 4. čtvrtletí roku celkový objem úvěrů poskytnutých domácnostem překonal 1,5 bilionu korun. Výrazný nárůst se odehrával především v první polovině roku (52,9 mld. korun), 2. pololetí 2017 za stejným obdobím předchozího roku zaostávalo o 2,8 mld. České domácnosti úvěrem řeší především nákup nemovitostí. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů loni vzrostl o 91,5 mld. (o 14,5 mld. více než v roce 2016) a k 31. 12. dosahoval 1 035,2 mld. korun. Údaje o počtu nových smluv u hypotečních úvěrů (dostupné jen k 30. 9.) přitom ukazují, že zatímco objem úvěrů rostl, počet nových smluv meziročně klesal ve 2. i 3. čtvrtletí. Za vrchol lze označit 4. čtvrtletí

roku 2016, kdy bylo uzavřeno 60,0 tis. nových smluv (meziroční nárůst o 12,5 tis., počet meziročně rostl i v 1. kvartálu 2017). Důvodem takového vývoje mohlo být očekávané zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů i prudký růst cen nemovitostí. Objem úvěrů na spotřebu loni vzrostl o 13,1 mld. korun (o 1,6 mld. méně než v roce 2016) a k 31. 12. činil 198,5 mld. korun. Celkové zadlužení domácností k 31. 12. činilo 1 595,8 mld. korun. Dluhy související s bydlením se na něm podílely 72,2 %.

Emitent působí na výše popsaných trzích od roku 2004.

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

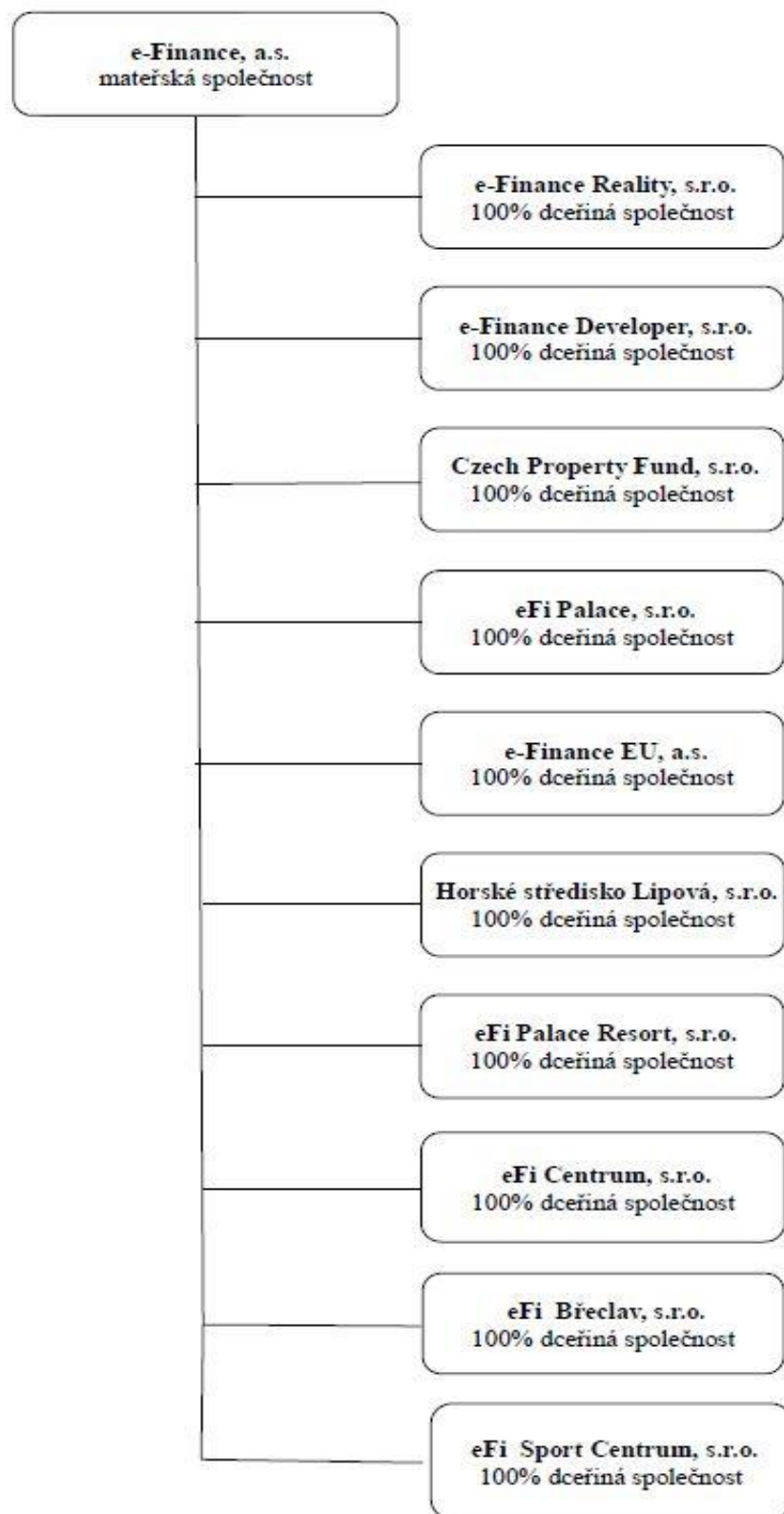
## **Oddíl F. Organizační struktura**

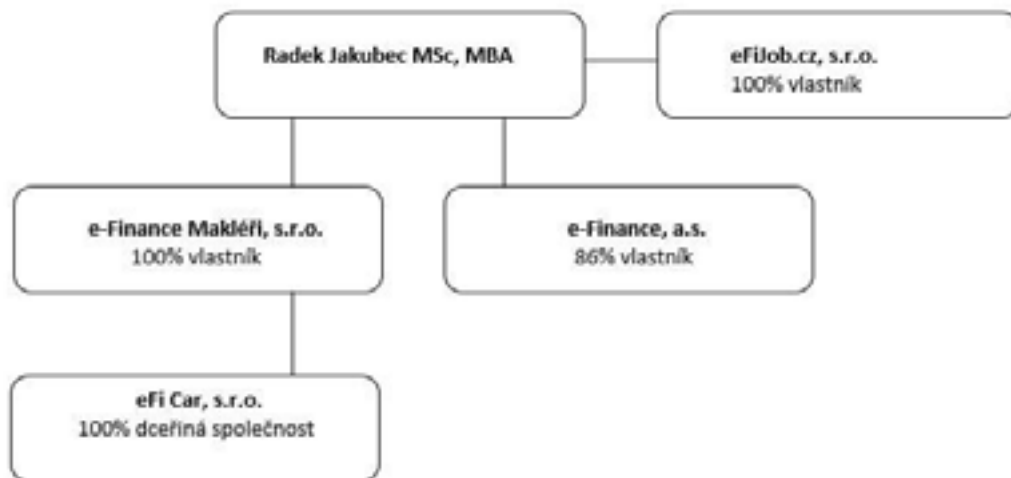
### **1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině**

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí koncernové skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 79 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 vynaloženy 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 dokončované hrubé stavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 30.334.000,-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](http://www.justice.cz).

Popis	k 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	348	55
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	2031	1363
Finanční náklady	2804	2080
Aktiva	18105	37125
Dlouhodobý majetek	3654	3491
Dlouhodobé pohledávky	3006	3006
Zásoby	11191	30334
Krátkodobé pohledávky	83	80
Krátkodobý finanční majetek	157	209
Časové rozlišení	14	5
Vlastní kapitál	-15417	-18804
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	33421	55917
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-5766	-15518
Hospodářský výsledek běžného období	-4487	-3387

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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 výstavba inženýrských sítí a komunikace. Na tento záměr byly vynaloženy náklady ve výši 5.270.000,-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](http://www.justice.cz).

Popis	k 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	14459	27336
Finanční výnosy	4	0
Provozní náklady	18781	25927
Finanční náklady	1112	1431
Hospodářský výsledek	-5430	-22
Aktiva	16432	27297
Dlouhodobý majetek	3401	2721
Zásoby	8163	16818
Krátkodobé pohledávky	2967	5840
Krátkodobý finanční majetek	1666	1764
Časové rozlišení	235	154
Vlastní kapitál	-11113	-11135
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	27157	38178
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-5883	-11313
Hospodářský výsledek běžného období	-5430	-22

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

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

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

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	32124	47913
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	28577	42957
Finanční náklady	3385	4678
Aktiva	37456	79102
Dlouhodobý majetek	3340	3480
Zásoby	8540	14967
Krátkodobé pohledávky	19804	59856
Krátkodobý finanční majetek	5709	691
Časové rozlišení	63	109
Vlastní kapitál	690	868
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	36626	78100
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	325	442
Hospodářský výsledek běžného období	162	223

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

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

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

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

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

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

Popis	k 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	32035	37936
Finanční výnosy	46	35
Provozní náklady	23788	27201
Finanční náklady	8894	9147
Aktiva	226423	318587
Cizí zdroje	180624	271054
- z toho vydané dluhopisy	61980	99810
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	0	0
- z toho krátkodobé závazky	51581	5192
- z toho úvěr	66597	166052
Vlastní kapitál	41899	43522
Základní kapitál	47200	47200
Hospodářský výsledek minulý	-4700	-5301
Hospodářský výsledek běžného období	-601	1624

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 územní řízení za účelem rekonstrukce a přístavby 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 43.836.000,-Kč.

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

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

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

Popis	k 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	625	434
Finanční výnosy	297	767
Provozní náklady	542	1254
Finanční náklady	2364	4911
Hospodářský výsledek	-1984	-4964
Aktiva	48889	61653
Vlastní kapitál	122	-4842
Cizí zdroje	48728	66359
Základní kapitál	2000	2000

Uvedené údaje jsou v tisících Kč



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

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost vlastní a spravuje soubor nemovitostí v obci Brno, katastrální území Zábřovice, zapsaných na LV č. 656 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu sedmipodlažní 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 a vydaného pravomocného územního rozhodnutí, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 12.025.000,-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 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	10	1
Finanční náklady	2	732
Hospodářský výsledek	-12	-732
Aktiva	8542	8540
Vlastní kapitál	86	-646
Cizí zdroje	8456	9186

**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 31.12.2016	k 31.12.2017
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	15	9
Finanční náklady	2	34
Hospodářský výsledek	-32	-43
Aktiva	6546	22835
Vlastní kapitál	3506	3462
Cizí zdroje	3040	19373

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 29.368.000,-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
Provozní výnosy	623
Finanční výnosy	0
Provozní náklady	2153
Finanční náklady	2859
Hospodářský výsledek	-4389
Aktiva	27711
Vlastní kapitál	-4339
Cizí zdroje	31827

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

**eFi Břeclav, s.r.o.**

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

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
Provozní výnosy	0
Finanční výnosy	0
Provozní náklady	80
Finanční náklady	53
Hospodářský výsledek	-133
Aktiva	819
Vlastní kapitál	-83
Cizí zdroje	902

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
Provozní výnosy	0
Finanční výnosy	0
Provozní náklady	0
Finanční náklady	1
Hospodářský výsledek	-1
Aktiva	49
Vlastní kapitál	49
Cizí zdroje	0

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 prodejů a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem.

Růst cen rezidenčních nemovitostí v roce 2017 a na počátku roku 2018 zrychloval. Tempo růstu cen bytů výrazně převýšilo tempo růstu mezd, a jejich příjmová dostupnost se tak zhoršovala. U komerčních nemovitostí došlo k dalšímu růstu objemu transakcí a poklesu výnosů požadovaných investory.

(viz. internetová adresa odkazující na Zprávu o finanční stabilitě 2017/2018 [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/), str. 31)

**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. Ukazatele dostupnosti bydlení ukazují na její zhoršování, stále však zůstávají pod maximy z roku 2008. Poměr dluhové služby spojené s pořízením bytu na úvěr a průměrných příjmů (ukazatel *Loan service-to-income*, LSTI) se zvýšil od předchozího minima z roku 2014 jen mírně, k čemuž však v rozhodující míře přispěly mimořádně nízké úrokové sazby (viz. internetová adresa [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/), str. 31). 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 prodejů a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem.

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

Pokračoval pokles požadovaných výnosů z komerčních nemovitostí v prémiovém segmentu, což při stabilní výši nájemného znamená nárůst cen těchto nemovitostí. Požadované výnosy se nacházely na historicky nejnižších úrovních od roku 2000. Nejvýraznější pokles zaznamenaly požadované výnosy z kancelářských nemovitostí, které tak v rámci sledovaných kategorií mají aktuálně nejnižší požadovaný výnos. Ten je však i nadále výrazně výše, než jsou výnosy alternativních aktiv či výnosy komerčních nemovitostí v Německu. (viz. internetová adresa [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/), str. 32 a 33)

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 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 31.12.2016 a končící 31.12.2017 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. 2016, končící 31. 12. 2017 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Emitent má vůči společnostem jím ovládaným, společností ovládaným stejnou ovládající osobou která ovládá Emitenta ke dni 1.6.2018 tyto pohledávky:

Společnost (římská číslice za názvem společnosti rozlišuje jednotlivé pohledávky)	splatnost	Úroková sazba p.a.	jistina k 1.6.2018	celkové neuhrazené úroky k 1.6.2018
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	6 452 840 Kč	2 801 229 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	10 500 000 Kč	3 188 500 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	36 472 000 Kč	1 498 494 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	759 237 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	195 718 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	362 500 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	10%	0 Kč	79 167 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. V.	rok od vyžádání	10%	14 828 153 Kč	720 118 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	5 521 369 Kč	3 202 686 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	500 000 Kč	123 528 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	7 751 000 Kč	720 679 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	10%	5 200 000 Kč	734 795 Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	100 000 Kč	30 539 Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	22 300 000 Kč	462 472 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	7 560 000 Kč	1 830 752 Kč
eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	10%	1 300 000 Kč	89 582 Kč
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	10%	28 000 000 Kč	3 098 807 Kč
eFi Centrum, s.r.o. III.	rok od vyžádání	10%	100 000 Kč	9 250 Kč

e-Finance EU, a.s.	rok od vyžádání	10%	36 872 306 Kč	2 262 920 Kč
eFi Břeclav, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	870 000 Kč	72 463 Kč
eFi Palace, s.r.o.	rok od vyžádání	10%	3 137 000 Kč	66 975 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o.	dle splátkového kalendáře	0%	3 150 327 Kč	835 601 Kč
Radek Jakubec	10.6.2021	6%	1 900 000 Kč	305 762 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>192 514 994 Kč</b>	<b>23 451 774 Kč</b>

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. a pohledávky za Radkem Jakubcem) 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](http://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 31.12.2016 a 31.12.2017. 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 31.12.2016 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. 2016**

vydaná v Brně dne 20. dubna 2017

## **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. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016, peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2016 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 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 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 její 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. Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

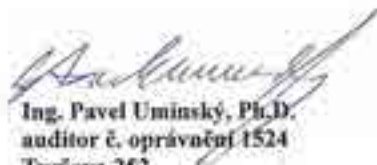
Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými 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 se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dospěji 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 jsme získali do data naší 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.

Moji povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovacím 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 20. dubna 2017

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





Příloha k příznání k dani  
z příjmů právnických osob

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

31.12.2016  
ke dni  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ									
2016	1	2	2	6	2	7	2	5	0	4	

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mnuší úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (I.2+3+37+74)	001	377241	-5293	371948	252132
<b>B.</b>	Dlouhodobý majetek (I.4+14+27)	003	96192	-5214	90978	54774
<b>B.I.</b>	Dlouhodobý nehmotný majetek (I.5+8+9+10+11)	004	582	-194	388	0
<b>B.I.2.</b>	Ocenitelná práva (I.7+8)	006	582	-194	388	0
<b>B.I.2.1.</b>	Software	007	582	-194	388	0
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (I.15+18+19+20+24)	014	49307	-5020	44287	5960
<b>B.II.1.</b>	Pozemky a stavby (I.16+17)	015	34230	-227	34003	146
<b>B.II.1.1.</b>	Pozemky	016	12145	0	12145	55
<b>B.II.1.2.</b>	Stavby	017	22085	-227	21858	91
<b>B.II.2.</b>	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	3620	-529	3091	0
<b>B.II.3.</b>	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019	9557	-4264	5293	5734
<b>B.II.5.</b>	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1900	0	1900	80
<b>B.II.5.2.</b>	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1900	0	1900	80
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (I.28 až 34)	027	46303	0	46303	48814
<b>B.III.1.</b>	Podíly - ovládané nebo ovládaná osoba	028	46302	0	46302	48813
<b>B.III.5.</b>	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 (7.39+48+66+71)	037	206837	-79	206758	124577
C.I.	Zásoby (7.39+40+41+44+45)	038	48372	0	48372	25288
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	48372	0	48372	25288
C.II.	Pohledávky (7.47+57)	046	147729	-79	147650	82872
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (7.48 až 52)	047	135291	0	135291	70948
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	6470	0	6470	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaní nebo ovládající osoba	049	124141	0	124141	64269
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (7.53 až 56)	052	4680	0	4680	6679
1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	1965
4.	Jiné pohledávky	056	4680	0	4680	4714
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (7.58 až 61)	057	12438	-79	12359	11924
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	12030	-79	11951	11431
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (7.62 až 67)	061	408	0	408	493
3.	Štát - daňové pohledávky	064	0	0	0	74
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	386	0	386	419
6.	Jiné pohledávky	067	22	0	22	0
C.IV.	Peněžní prostředky (7.72+73)	071	10736	0	10736	16417
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	26	0	26	50
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	10710	0	10710	16367
D.	Časové rozlišení aktiv (7.75+76+77)	074	74212	0	74212	72781
D.1.	Naklady příštích období	075	74193	0	74193	71850
D.3.	Příjmy příštích období	077	19	0	19	931

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	371948	252132
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+122+123)	102	29200	29723
<b>A.I.</b>	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	20730	2000
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	104	20730	2000
<b>A.II.</b>	Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	7139	26872
<b>A.II.2.</b>	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	7139	26872
<b>A.II.2.1.</b>	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	0
<b>A.II.2.2.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	24361	26872
<b>A.II.2.3.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	0
<b>A.IE.</b>	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	171	171
<b>A.III.1.</b>	Ostatní rezervní fondy	116	171	171
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 121)	118	-93	273
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk minulých let	119	662	273
<b>A.IV.2.</b>	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	120	-755	0
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	1253	407
<b>B.+C.</b>	Cizí zdroje (ř.125+130)	124	341867	222376
<b>C.</b>	Závazky (ř.131+146)	130	341867	222376
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky (ř.132+135+136+137+138+139+140+141+142)	131	329855	220552
<b>C.I.1.</b>	Vydané dluhopisy (ř.133+134)	132	302969	220552
<b>C.I.1.2.</b>	Ostatní dluhopisy	134	302969	220552
<b>C.I.2.</b>	Závazky k úvěrovým institucím	135	22626	0

Okres	PRÁVA	Číslo účtu =	Stav v běžném účetní období B	Stav v minulém účetní období B
a	c			
C.13.	Závazky ostatní (143 až 145)	142	4200	0
C.13.3.	Jiné závazky	145	4200	0
C.8.	Kumulované závazky (147+148+151+152+(153+154+155+156))	146	12012	1824
C.8.1.	Výsledná závazky (147+148)	147	691	0
C.8.1.2.	Opatření důchodů	148	691	0
C.8.2.	Závazky k odloženým daním	150	1324	0
C.8.3.	naplněná příjma zálohy	151	84	30
C.8.4.	Závazky k obchodním partnerům	152	1140	712
C.8.8.	Závazky k ostatním nebo fyzickým osobám	154	311	0
C.8.8.	Závazky ostatní (157 až 160)	156	8462	1082
C.8.8.1.	Závazky ke zaměstnancům	157	0	19
C.8.8.3.	Závazky k zaměstnavatelům	159	274	231
C.8.8.4.	Závazky ke sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	95	67
C.8.8.5.	SD - zálohy zálohy a úhrady	161	2902	265
C.8.8.6.	Osobní účty partnerů	162	125	19
C.8.8.7.	Jiné závazky	163	4066	451
D.	Číslo k rozlišení práv (163+166)	164	881	33
D.1.	Výnosy přířizky státu	165	881	26
D.2.	Výnosy přířizky osobám	166	0	7

Sešláno dne: 15.4.2017		Podpisový zámek statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový zámek fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky Akcie a společnost	Předmět podnikání Činnosti v oblasti energetiky	Podpisová 	





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 31.12.2016  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

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	29346	15308
II.	Tržby za prodej zboží	002	1	780
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	18330	12195
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	1	277
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2063	282
A.3.	Služby	006	16266	11638
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5188	3040
D.1.	Mzdové náklady	010	4240	2445
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	948	595
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	890	554
D.2.2.	Ostatní náklady	013	58	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+16+19)	014	1249	1915
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	1249	1915
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	1249	1915
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	239	8473
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	8400
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	239	73
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	566	6642
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	5236
F.3.	Daně s poplatky	027	188	1217
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0	-34
F.5.	Jiné provozní náklady	029	378	223
=	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	4253	769

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			leden	únor
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové účty a podobné výnosy (2.40+41)	039	10910	8790
VI.1.	Výnosové účty a podobné výnosy - podnikání nebo podnikatelské práce	040	10784	8755
VI.2.	Ostatní výnosové účty a podobné výnosy	041	126	35
J.	Málohodnotné účty a podobné náklady (2.44+48)	043	13121	9974
J.2.	Ostatní málohodnotné účty a podobné náklady	048	13121	9974
VI.	Ostatní finanční výnosy	046	0	40
K.	Ostatní finanční náklady	047	439	83
*	Funkční výnosová hospodaření (VI) (2.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-2850	-218
**	Výnosová hospodaření před zdaněním (VI) (2.30+48)	049	1603	551
L.	Daň z příjmu (2.51+52)	050	350	144
L.1.	Daň z příjmu osob	051	350	144
**	Výnosová hospodaření po zdanění (VI) (2.45-50)	053	1253	407
***	Výnosová hospodaření ze účtů vedených (VI) (2.53-54)	055	1253	407
*	Celý účet za účetní období = I. + K. + J. + VI. + V. + VI. + Vb.	056	40406	33400

Sešitováno čísel:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
18.8.2017			
První forma účetní jednotky	Přední podnikání	Poznámka	
Aktivní společnost	Společnost s ručením omezením		





**Příloha v účetní závěrce za rok 2016  
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 2016.

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

**I. Obecné údaje:**

<b>Název společnosti:</b>	<b>e- Finance, a.s.</b>
<b>Sídlo společnosti:</b>	<b>Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00</b>
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	<b>činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost</b>
<b>Datum vzniku :</b>	<b>19. 12. 2001</b>
<b>IČO:</b>	<b>26272504</b>
<b>DIČ:</b>	<b>CZ26272504</b>
<b>Právní forma:</b>	<b>akciová společnost</b>
<b>Rozvahový den:</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	<b>15.4.2017</b>

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

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2016: na základě fúze ve formě sloučením, společnost e-Finance, a.s. jako nástupnická společnost, převzala jmění zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ: 29294169.

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

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

1.4. Společnost je mateřskou společností a příložená 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  
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%.
7. Horské středisko Lipová, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 038 07 860  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
8. e-Finance EU, a.s.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií

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

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří nakoupený software – účetní program MONEY S4, docházkový systém IKOS, MOOffice 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.



2. Samostatné movité věci, které tvoří především 3 firemní automobily. 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 124 141 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 4 410 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 6 740 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 družstvem. Nesplacená část úvěru činí 22 521 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 638 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 1 429 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 686 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 1 428 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 303 tis. Kč.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz). Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázané 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 rozlišeně, 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 vykázána ve skutečně vyšší zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2016. Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka ve výši, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

**III. Další informace**

1. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31. 12. 2016 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2016	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2016
e-Finance Reality, s.r.o.	-15 417 tis. Kč	-4 487 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	690 tis. Kč	162 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-11 113 tis. Kč	-5 430 tis. Kč
eFI Palace, s.r.o.	41 899 tis. Kč	-601 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	122 tis. Kč	-1 984 tis. Kč
eFI Palace Resort, s.r.o.	86 tis. Kč	-12 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 506 tis. Kč	-32 tis. Kč

2. Na řádku č 28 Rozvahy je uvedena částka 46 303 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	41 899 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200 000,- Kč	690 000,- Kč
e-Finance EU, a.s.	2 000 000,- Kč	122 000,- Kč
eFI Palace Resort, s.r.o.	100 000,- Kč	86 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 506 000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>63 500 000,- Kč</b>	<b>46 303 000,- Kč</b>

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

název firmy	splatnost	jistina k 31.12.2016
e-Finance Reality, s.r.o. I.	po vyzvání	6 453
e-Finance Reality, s.r.o. II.	po vyzvání	10 500
e-Finance Reality, s.r.o. III.	po vyzvání	3 200

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

Czech Property Fund, s.r.o. I.	po vyzvání	8 286
Czech Property Fund, s.r.o. II.	po vyzvání	7 844
Czech Property Fund, s.r.o. III.	po vyzvání	15 000
e-Finance Developer, s.r.o. I.	po vyzvání	5 521
e-Finance Developer, s.r.o. II.	po vyzvání	500
e-Finance Developer, s.r.o. III.	po vyzvání	3 011
HS Lipová	po vyzvání	100
eFi Palace Resort, s.r.o.	po vyzvání	7 300
e-Finance EU,a.s.	po vyzvání	43 850
Předseda představenstva	po vyzvání	1 900
<b>CELKEM</b>		<b>113 465</b>

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 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 neovládá 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	0	582			582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přírůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	0		194				194

##### 2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

Strana 5 (celkem 6)

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

	PS	Přirůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	55	12090			12145
Stavby	95	21990			22055
Hmotné movité věci a jejich soubory (popíště)	138	3482			3620
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	80	1900			1900
<b>Celkem 2016</b>	<b>9925</b>				<b>49307</b>

#### Opravné položky

	PS	Přirůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-4		-223				-227
Hmotné movité věci a jejich soubory (popíště)	-138		-306				-529
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	3823		-441				-4264
<b>Celkem 2016</b>	<b>3965</b>						<b>-5020</b>


### 3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)


#### Přehled o pohybu dlouhodobého majetku

	Zůsta- tek k 31. 12. 2 014	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůsta- tek k 31. 12. 2015	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůsta- tek k 31. 12. 2016
Podíly – ovládaná nebo ovládací osoba	47195	1610			48813		2511		46302
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
<b>Celkem 2016</b>	<b>47196</b>				<b>48814</b>				<b>46303</b>

V Brně dne: 15. 4. 2017

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel: 515 555 513

  
Radek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

  
Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva



Strana 6 (celkem 6)

Přehled o změnách k dani  
z příjmů právnických osob

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2016  
(V celých tisících Kč)

Stálo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 8 2 7 2 5 0 4

ozn.	Popiska vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (12+6+13+16+21+22)</b>	<b>01</b>	<b>29720</b>	<b>27299</b>	<b>27832</b>	<b>29200</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (7, 8 až 9)</b>	<b>02</b>	<b>2000</b>	<b>18730</b>	<b>0</b>	<b>20730</b>
1.	Základní kapitál	03	2000	18730	0	20730
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Ažie a kapitálové fondy (7,7 až 12)</b>	<b>06</b>	<b>26872</b>	<b>6927</b>	<b>26660</b>	<b>7139</b>
1.	Ažie	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	6927	0	6927
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	26872	0	2511	24361
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	0	0	24549	-24549
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (7, 14+15)</b>	<b>13</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
1.	Ostatní rezervní fondy	14	171	0	0	171
2.	Slučovací a ostatní fondy	15	0	0	0	0
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (7, 17 až 20)</b>	<b>16</b>	<b>680</b>	<b>389</b>	<b>1162</b>	<b>-83</b>
1.	Neruzšířený zisk minulých let	17	273	389	0	662
2.	Nehrazená stráta minulých let	18	0	0	756	-756
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvátovacím řízení	20	407	0	407	0
<b>A.V.1.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>21</b>	<b>XXX</b>	<b>1250</b>	<b>9</b>	<b>1263</b>
<b>A.V.2.</b>	<b>Rozhodnutí o zátěžové výplatě podílu na zisku</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sešlano dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
18.12.17			
Přávní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poštárka	
Akcie s omezením	Zpracovatel exekuce úhrady sazí		



## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

(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	
		těmžím	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	16 417	5 727
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 603	550
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	3 460	5 228
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) a vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	1 249	1 915
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	-34
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	3 163
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s úroky zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku vyúčtované výnosové úroky (-)	2 211	184
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	5 063	5 778
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 464	-34 877
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-6 416	-6 392
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 036	-3 474
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-23 084	-25 011
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-13 401	-29 099
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-3 695	-1
A.4.	Přijaté úroky (+)	2 669	180
A.5.	Zaplacená daň z příjmu a za doměrky za minulé období (-)	-279	-113
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-14 706	-29 033
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-4 762	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	900
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-59 872	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-64 634	900

Vytisknout a poslat: F2001.klad - www.klad.cz



číslo: 26272604

Položka	TEXT	Skupinový účetní výkaz	
		základní	rozšířený
<b>PEŇAŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, pozů. krátkodobých závazků na PP a ekv.	73 659	38 823
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (PP) (+)	0	0
C.2.2.	Vypisování podílů na vlastním kapitálu souběžně (-)	0	0
C.2.3.	Dědí vlády PP společně a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada úroků srovnávací (+)	0	0
C.2.5.	Platby úroků na úvěr (-)	0	0
C.2.6.	Vypisování dividend nebo podílů na zisku včetně zisk. malikovi daň (-)	0	0
C.**	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>73 659</b>	<b>38 823</b>
F.	<b>Čistý zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>-5 681</b>	<b>10 690</b>
R.	<b>Štěr peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>	<b>10 736</b>	<b>16 417</b>

Sestaveno dne: 15. 4. 2017  
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST  
Přední podnikatelská jednotka: KANALIZACE ČERNÁPEK  
Podpisový záznam:

**Zpráva obchodní korporace e-Finance, a.s. o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou  
pro účetní období od 1.1.2016 do 31.12.2016**

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

**I.**

**Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou**

**1. Ovládaná osoba:**

Ovládanou osobou je obchodní korporace e-Finance, a.s. se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 26272504 zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 3663, zastoupena předsedou představenstva Radkem Jakubcem MSc, MBA a místopředsedou představenstva Ivem Škaroupkou.

**2. Ovládající (propojená) osoba:**

Ovládající osobou pan Radek Jakubec, MSc, MBA, nar. 18. prosince 1971, Trvale bytem Ferrerova 424/23. Brno 618 00  
obchodní podíl na ovládané osobě: 83 %  
podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 83%

**3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Společnost e-Finance Makléři, s.r.o.  
IČ: 255 54 671  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 32971,

**II.**

**Smlouvy, jiné právní úkony a opatření**

**1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami**

*Smlouva:* Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Makléři, s.r.o. coby nájemcem a ovládanou osobou eFi Palace, s.r.o. coby pronajímatelem

*Plnění:* Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládané osoby ovládající osobě.

*Protiplnění:* Nájemné

*Vznik újmy:* -

*Úhrada vzniklé újmy:* -

*Smlouva o úhradě vzniklé újmy:* -

*Smlouva:* Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Developer, s.r.o.. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem

*Plnění:* Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.

*Protiplnění:* Nájemné



Vznik újmy: -  
Úhrada vzniklé újmy: -  
Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

**Smlouva:** Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem  
**Plnění:** Nájem prostor ve vylučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.  
**Protiplnění:** Nájemné  
**Vznik újmy:** -  
**Úhrada vzniklé újmy:** -  
**Smlouva o úhradě vzniklé újmy:** -

**Smlouva:** Dohoda o úhradě kupní ceny formou splátek uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby prodávajícím a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby kupujícím.  
**Plnění:** Možnost úhrady části kupní ceny formou splátek.  
**Protiplnění:** Poplatek  
**Vznik újmy:** -  
**Úhrada vzniklé újmy:** -  
**Smlouva o úhradě vzniklé újmy:** -

**Smlouva:** Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.  
**Plnění:** Zápůjčka ve výši 1,9 milionu Kč ovládající osobě ovládanou osobou  
**Protiplnění:** úrok ve výši 8% p.a.  
**Vznik újmy:** -  
**Úhrada vzniklé újmy:** -  
**Smlouva o úhradě vzniklé újmy:** -

**Smlouva:** Smlouva o koupi podniku uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.  
**Plnění:** Prodej části podniku ovládané osoby osobě ovládanou stejnou ovládající osobou  
**Protiplnění:** kupní cena hrazená ve splátkách  
**Vznik újmy:** -  
**Úhrada vzniklé újmy:** -  
**Smlouva o úhradě vzniklé újmy:** -

**Smlouva:** Mandátní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.  
**Plnění:** Činnost pojišťovacího makléře poskytovaná společností e-Finance Makléři, s.r.o. společností e-Finance, a.s.  
**Protiplnění:** Činnost pojišťovacího makléře je vykonávání zdarma, provize hradí pojišťovny  
**Vznik újmy:** -  
**Úhrada vzniklé újmy:** -  
**Smlouva o úhradě vzniklé újmy:** -

## 2. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla učiněna žádná opatření.

### III.

#### Úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby je role mateřské společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především v realitní činnosti a činnosti správy věci nemeovitých.

### IV.

#### Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 83%, kterému odpovídá 83% hlasovacích práv, na ovládané osobě. Ovládající osoba může v ovládané osobě i propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

### V.

#### Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

Všechny smluvní vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku, a ovládající ani ovládané osobě z těchto smluvních vztah nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

### VI.

#### Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v této souvislosti žádná újma.

Tato zpráva byla statutárním orgánem ovládané osoby na základě údajů, které jsou jednatelům jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení – tedy k 3.4.2017.



.....  
e-Finance, a.s.





obchodní společnost  
e-Finance, a.s.



## Obsah

1. Základní informace o společnosti
2. Předpokládaný vývoj činnosti
3. Výzkum a vývoj
4. Životní prostředí
5. Pracovněprávní vztahy
6. Organizační složky v zahraničí
7. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy
8. Přílohy

### Základní informace i společnosti

e-Finance, a.s. je společností působící na českém trhu, která byla založena dne 26. 10. 2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou.

#### *Identifikace společnosti*

e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504  
sídlo: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

#### *Orgány společnosti*

Představenstvo, za které jednají navenek společnosti vždy dva členové

**Radek Jakubec, MBA, MSc**, předseda představenstva

**Ivo Škaroupka**, místopředseda představenstva

**Mgr. Daniel Sobotka, MSc**, člen představenstva

Dozorčí rada

**Lenka Chládková**, předseda dozorčí rady

**JUDr. Jáchym Kanarek**, místopředseda dozorčí rady

**Petr Barša**, člen dozorčí rady

#### *Začlenění společnosti do skupiny e-Finance*

Společnost e-Finance, a.s. je mateřskou společností ve skupině, do které do 31. 12. 2016 patřily níže uvedené dceřiné společnosti, ve kterých podíl společnosti e-Finance, a.s. na základním kapitálu je 100%.

**e-Finance Reality, s.r.o.**, IČ: 255 54 824

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 33074

Základní kapitál: 100 000 Kč

**e-Finance Developer, s.r.o.**, IČ: 277 54 979

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 56791

Základní kapitál: 200 000 Kč

**Czech Property Fund, s.r.o.**, IČ: 292 60 833

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 68971

Základní kapitál: 200 000 Kč

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl B vložka 7104  
základní kapitál 2 000 000 Kč  
**eFi Palace Resort, s.r.o.**, IČ 038 85 453  
sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl C vložka 87246  
základní kapitál 100 000 Kč

#### *Hlavní činnosti*

e-Finance, a.s. je finanční společností zaměřující se na tyto formy podnikání:

- Investování do nemovitostí a jejich následné zhodnocování, prodej, pronájem
- Realitní činnosti
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Činnost účetních poradců

#### *Hlavní trhy*

Hlavním trhem společnosti e-Finance, a.s. je Česká republika.

Společnost e-Finance, a.s. má patnáctiletou zkušenost s působením na trhu v České republice a prostřednictvím svých dceřiných společností a ovládaných osob se stala významným poskytovatelem služeb v oblasti realit a financí.

e-Finance, a.s. prohlašuje, že její postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

#### *Předpokládaný vývoj činnosti*

Dlouhodobým cílem e-Finance, a.s. je především posílení její pozice na trhu s nemovitostmi, zejména přímými investicemi do nákupu nemovitého majetku, jeho zhodnocování a následným prodejem.

e-Finance, a.s. plánuje také investice do tzv. výnosových nemovitostí, které budou zůstat v jejím majetku a bude realizovat zhodnocování investovaných prostředků pronájem těchto nemovitostí nebo jejich částí.

#### *Výzkum a vývoj*

Společnost e-Finance, a.s. ani skupina e-Finance nevyvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### *Životní prostředí*

Společnost e-Finance, a.s. nevyvíjí aktivity v oblasti, které by mohly nějakým způsobem ohrožovat životní prostředí.

V rámci skupiny e-Finance, v případě, kdy vyvíjejí aktivity, které by mohly nějakým způsobem ovlivňovat životní prostředí, např. stavební činnost, dbají na dodržování platných právních předpisů v této oblasti.

#### *Pracovněprávní vztahy*

Skupina e-Finance se řídí platnou právní úpravou v této oblasti.

Skupina e-Finance zaměstnávala k 31. 12. 2016 celkem 40 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovné:

e-Finance, a.s.	10
Czech Property Fund, s.r.o.	9
e-Finance Developer, s.r.o.	8
e-Finance Reality, s.r.o.	2
eFi Palace, s.r.o.	11
Celkem	48

V tomto počtu nejsou zahrnutí zaměstnanci, kteří pracují ve společnosti na základě dohody o pracovní činnosti resp. dohody o provedení práce.

*Organizační složky v zahraničí*

Společnost e-Finance, a.s. ani žádný jiný člen skupiny e-Finance nemají žádnou organizační složku v zahraničí.

*Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelů výroční zprávy*

Po rozvahovém dni nemastaly žádné jiné významné skutečnosti, které jsou nebo by mohly být významné pro naplnění účelů výroční zprávy.

### Přílohy

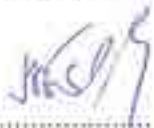
- Úplná účetní závěrka za rok 2016 (rozhaha, výkaz zisku a ztráty, příloha v účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 18.4.2017

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:



Raděk Jakubec, MBA, MSc.  
předseda představenstva



Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva



Mgr. Daniel Sobotka, MSc.  
člen představenstva



## **Oddíl B. 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, které 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 toků 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, Bráislavská 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 auditech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a její 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 seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, 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. Nedřinou 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 ovládací osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládací 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 obdrženích 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 jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

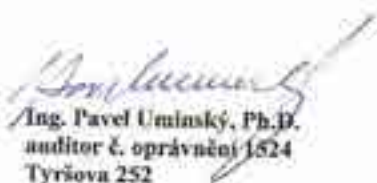
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

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 uvádí 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 dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data 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 Umiňský, Ph.D.  
auditor č. oprávnění 1524  
Tyršova 252  
664 62 Hrušovany u Brna





Příloha k přihlášce k dani  
z příjmu právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, s.r.o.

ke dni 31.12.2017

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Střež nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 224  
89200 Brno

Číslořadí A	TEXT B	Číslo řádku C	Skupenství z účetním období	
			období 1	musíme 2
I.	Tříby z výsledku vývoje a aktivit	001	17216	29346
II.	Tříby za prodej zboží	002	32347	1
A.	Výkonové období (I A až II)	003	35000	18330
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	18853	1
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2372	2663
A.3.	Služby	006	13935	16266
D.	Opozor výnosy (I.10+11)	000	5298	5188
D.1.	Mzdové náklady	010	4116	4240
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a opozor náklady (I.12+13)	011	1182	948
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1098	800
D.2.2.	Osobní náklady	013	84	58
E.	Upravený výnos v provozní období (I.16+10+19)	014	2230	-1249
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku a) a) ostatní rozjetu (I.19+17)	015	2300	1249
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého majetku a) a) ostatní rozjetu - invest	016	2300	1249
E.3.	Úpravy hodnot zúčtování	018	-79	0
II.	Osobní přírodní výnosy (I.21 až 23)	020	273	239
II.3.	Jiné přírodní výnosy	023	273	239
F.	Osobní provozní náklady (I.25 až 29)	024	848	566
F.3.	Osobní náklady	027	583	188
F.5.	Jiné provozní náklady	029	365	378
*	Průběh výnosů hospodářství (I.31) (I.1-2-3-7-8-9-14+15-16)	030	8300	4253

Označení a	TEXT b	Číslo účtu c	Skutečnost v účetním období	
			účetním 1	minulým 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (2.40-41)	039	15060	10910
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - úvěrové nebo vkladové úroky	040	15060	10784
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	126
J.	Kumulativní úroky a podobné náklady (2.46-48)	043	17655	13121
J.2	Ostatní kumulativní úroky a podobné náklady	045	17655	13121
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	65	439
*	Pracovní výsledek hospodářství (VI.) (2.51-54+55-56+59-62-65-66-67)	048	-2650	-2650
**	Výsledek hospodářství před zdaněním (VI.) (2.55+48)	049	3641	1403
L.	Daň z příjmu (2.51+52)	050	602	350
L.1.	Daň z příjmu společnost	051	602	350
**	Výsledek hospodářství po zdanění (VI.) (2.49-55)	053	2839	1253
***	Výsledek hospodářství za účetní období (VI.) (2.53-55)	055	2839	1253
*	Čistý zisk za účetní období (VI.) = K. + J. + VI. - L. + V. + VI. - VI.6	056	6497	4049

Sestaveno dne: 18.4.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou B+T MOBILE, S.Š. Březnická 1073/2, 10730 Praha 10 IČ: 267 29 300, DIČ: CZ 267 29 300	
Právní forma účetní jednotky Akcieve společnost	Předníst podnikateli Zpracovatelství a obchodní společnost	Poznámka	

Příloha k příznámí k daň  
z příjmů právnických osob

## ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, s.ř.

31.12.2017

ke dni

(V tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IC
2017	1 2	2 8 2 7 2 6 0 4

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku n	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korokce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (2+3+07+08)	001	430617	-7524	422093	371948
B.	Dlouhodobý majetek (7.4+14+27)	003	124627	-7524	117103	90978
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (7.5+0+8+10+11)	004	582	-388	194	388
B.I.2.	Dotace a příspěvy (7.7-9)	006	592	-388	194	388
B.I.2.1.	Software	007	582	-388	194	388
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (7.16+18+19+20+24)	014	76142	-7136	69006	44287
B.II.1.	Průmysl a obchod (7.16+17)	015	60163	-976	59207	34803
B.II.1.1.	Průmysl	016	12145	0	12145	12145
B.II.1.2.	Obchod	017	48038	-976	47062	21858
B.II.2.	Investice v oblasti výzk. a vývoj. a další	018	4502	-1455	3047	3091
B.II.3.	Dotace v oblasti výzk. a vývoj. a další	019	3557	-4705	4852	5293
B.II.5.	Průmysl a obchod - zřízení nehmotný majetek a nehmotný dlouhodobý majetek	024	1900	0	1900	1900
B.II.5.2.	Nezhmotný dlouhodobý majetek	026	1900	0	1900	1900
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (7.38-41+44)	027	47903	0	47903	46303
B.III.1.	Podíly - investice v ostatních společnostech	028	47902	0	47902	46302
B.III.8.	Ústřední dlouhodobé finanční prostředky a půjčky	032	1	0	1	1

Označení	AKTIVA	Číslo Město c	Běžná účetní období			Měsíc 40. období
			Důlha 1	Horekita 2	Passa 3	Passa 4
C.	Oběžná aktiva (7.261 až 7.261.771)	037	254562	0	254562	206768
C.1.	Závazky (7.291 až 7.291.441)	038	9525	0	9525	48372
C.1.2.	Rekoncepční úprava a políhovky	040	9525	0	9525	48372
C.8.	Finanční (7.411-57)	046	217022	0	217022	147690
C.8.1.	Dlouhodobé pohledávky (7.411 až 57)	047	200868	0	200868	135291
C.8.1.1.	Pohledávky z obchodních úřadů	048	15545	0	15545	6470
C.8.1.2.	Pohledávky - vkladní nebo vkladní účty	049	181078	0	181078	124141
C.8.1.3.	Pohledávky ostatní (7.411 až 57)	052	4245	0	4245	4580
4.	Jiné pohledávky	056	4245	0	4245	4680
C.8.2.	Krátkodobé pohledávky (7.411 až 57)	057	16154	0	16154	12359
C.8.2.1.	Pohledávky z obchodních úřadů	058	2638	0	2638	11951
C.8.2.4.	Pohledávky ostatní (7.411 až 57)	061	13516	0	13516	408
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	13101	0	13101	386
5.	Dokladní účty peněz	068	180	0	180	0
5.	Jiné pohledávky	067	235	0	235	22
C.IV.	Passivní prostředky (7.71-77)	071	28015	0	28015	10736
C.IV.1.	Passivní prostředky v pokladně	072	82	0	82	28
C.IV.2.	Passivní prostředky na účtech	073	27933	0	27933	10710
D.	Číslo účtů (7.71-77)	074	80428	0	80428	74212
D.1.	Krátkodobé pohledávky	075	60293	0	60293	74193
D.3.	Příjmy z jiných účtů	077	135	0	135	19



Číslo řádku	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	e	
	<b>PASIVA CELKEM (7.100+105+130+104)</b>	<b>101</b>	<b>432093</b>	<b>371948</b>
<b>A.</b>	<b>Všechny kapitoly (7.100+107+110+118+120+103)</b>	<b>102</b>	<b>33490</b>	<b>20200</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (7.104 až 106)</b>	<b>103</b>	<b>20730</b>	<b>20730</b>
<b>A.I.1.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>104</b>	<b>20730</b>	<b>20730</b>
<b>A.E.</b>	<b>Ásio z kapitálových fondů (7.106+108)</b>	<b>107</b>	<b>8590</b>	<b>7138</b>
<b>A.E.2.</b>	<b>Kapitálové fondy (7.110 až 114)</b>	<b>109</b>	<b>8590</b>	<b>7138</b>
<b>A.E.2.1.</b>	<b>Dotace nepřímých fondů</b>	<b>110</b>	<b>6927</b>	<b>6927</b>
<b>A.E.2.2.</b>	<b>Dotace vlastní matky z přecenění majetku a závazků (+/-)</b>	<b>111</b>	<b>25812</b>	<b>24361</b>
<b>A.E.2.3.</b>	<b>Dotace vlastní matky z přecenění při přebíracích a obhospodřích převzetích (+/-)</b>	<b>112</b>	<b>-24149</b>	<b>-24148</b>
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (7.116+117)</b>	<b>115</b>	<b>171</b>	<b>171</b>
<b>A.III.1.</b>	<b>Dotace rezervních fondů</b>	<b>116</b>	<b>171</b>	<b>171</b>
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodářské minulosti (7.119 až 121)</b>	<b>118</b>	<b>1160</b>	<b>-93</b>
<b>A.IV.1.</b>	<b>Nesrovnalý výsledek minulosti</b>	<b>119</b>	<b>1915</b>	<b>662</b>
<b>A.IV.2.</b>	<b>Nesrovnalý zisk minulosti (-)</b>	<b>120</b>	<b>-755</b>	<b>-755</b>
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodářské minulosti (7.122+123)</b>	<b>122</b>	<b>2838</b>	<b>1253</b>
<b>B+ C.</b>	<b>Čistý zisk (7.124+130)</b>	<b>124</b>	<b>395814</b>	<b>341867</b>
<b>C.</b>	<b>Zálohy (7.131+140)</b>	<b>130</b>	<b>395814</b>	<b>341867</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dotace vlastní matky (7.132+133+136+137+138+139+140+141+142)</b>	<b>131</b>	<b>382191</b>	<b>329555</b>
<b>C.I.1.</b>	<b>Všechny dotace (7.133+134)</b>	<b>132</b>	<b>354830</b>	<b>302989</b>
<b>C.I.1.2.</b>	<b>Dotace z rozpočtu</b>	<b>134</b>	<b>354830</b>	<b>302989</b>
<b>C.I.2.</b>	<b>Zálohy k volnému nakládání</b>	<b>136</b>	<b>21219</b>	<b>22626</b>
<b>C.I.3.</b>	<b>Dotace z příjmu záloh</b>	<b>138</b>	<b>159</b>	<b>0</b>

Označení	PASIVA	Celo- letní	stav v běžném účetním období	stav v zrušeném účetním období
a	b	c	e	f
C.19	Závazky ostatní (143 až 149)	142	5083	4260
C.19.3.	IVA závazky	145	5083	4260
C.8.	Kapitálové závazky (150-152+153+154+155+156)	146	13623	12012
C.8.1.	Výherní závazky (150+151)	147	0	691
C.8.1.2.	Časová závazky	149	0	691
C.8.2.	Závazky k účtovým sestavám	150	1570	1324
C.8.3.	Kapitálové příjmy fyziky	151	8991	84
C.8.4.	Závazky z obchodních vztahů	152	798	1140
C.8.6.	Závazky - ovládnutí nemovitostí včetně	154	0	311
C.8.8.	Závazky ostatní (157 až 163)	156	2553	8462
C.8.8.1.	Závazky k zaměstnancům	158	236	274
C.8.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	100	95
C.8.8.5.	Daň - celkové závazky a úroky	151	840	3002
C.8.8.6.	Dávky ostatní fyzickým	162	511	120
C.8.8.7.	Jiné závazky	163	866	4066
D.	Čistá multifunkční pasiva (164+165)	154	2789	881
D.1.	výnosy z finančních investic	165	2783	881
D.2.	Výnosy z finančních účtů	166	26	0

Seznamno dne: 30.04.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  e-Finance, s.r.o. Bělohorská 234/10, 602 00 Brno IČ: 253 54 30, DIČ: CZ253543001	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Představitel podnikání Zpracovatel účetních záznamů	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  
W-Finance, a.s.

Smrčínovská 234/52  
8300 - STŘEDÍ  
60200

Převiz	TOKY	Skutkové a účetní období	
		rozvahy	výsledku
P.	Ústav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	10 736	16 427
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝROBEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)</b>			
Z	Úvěry získané zůstať před zúčtením	3 561	1 603
A.1.	<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	4 825	3 460
A.1.1.	Odbyty stávajících aktiv (+) a výj. zisk. ceny a další příjmy, resp. pok. z majetku	2 309	1 249
A.1.2.	Změna stavu spravovaných peněžních prostředků	-79	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stávajících aktiv, výj. do výnosů, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Výčíslené nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnutých do ocenění dlouhodobého majetku, a výčíslené výnosové úroky (-)	2 595	3 211
A.1.6.	Příjmové úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.</b>	8 466	5 063
A.2.	<b>Změna stavu rozpočítaných složek provozního kapitálu</b>	-42 132	-18 464
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+) a záv. rozlišení	-1 374	-6 416
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+) a záv. rozlišení	4 659	11 036
A.2.3.	Změna stavu zásob (+)	38 847	-23 084
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nepatřícího do PP a sev.	0	0
A.**	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	50 598	-13 401
A.3.	Výnosové úroky s výjimkou úroků zahrnutých do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-17 655	-3 695
A.4.	Příjem úroky (+)	15 060	2 669
A.5.	Zaplatené daně z příjmů a ze daně z příjmů za minulá období (-)	-610	-279
A.7.	Příjem dividend a podílů na zisku (+)	0	0
A.***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	47 393	-14 706
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stávajících aktiv	-25 074	-4 762
B.2.	Příjmy z prodeje stávajících aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry sřídánými zůstať	-56 983	-59 872
B.***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-82 057	-64 634

IČ: 26272104


Položka	TEXT	Kumulováno z účinného období	
		leden	únor
<b>PEŇEŽNÉ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dokazily (méně dochodování), pozř. krátkodobých záloží na PP a úvěr.	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 zálohového kapitálu (RP) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplocení podílu na vlastním kapitálu společnosti (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společnosti a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti (+)	0	0
C.2.5.	Příjma platby na úrok fondu (-)	0	0
C.2.6.	Vyjížděné dividendy nebo podíly na zisku včetně zápl. srážkové daně (-)	0	0
C.**	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>51 861</b>	<b>73 659</b>
F.	<b>Čistá ztráta, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>17 197</b>	<b>-5 681</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>	<b>27 933</b>	<b>10 736</b>

Seřazené dle: 11. 4. 2018

První forma účinné jednotky: AKCIOVÁ SPOL.ČNOST

První forma účinné jednotky: BANKOVNÍ ČINNOST

Podpisový zámek

 e-Finance, a.s.  
 IČ: 26272104  
 IČ: 26272104



Příloha k příloze k daňi  
z příjmů právnických osob

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2017  
(V oděch tisících Kč)

Rok	Měsíc	Číslo
2017	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Střída nebo bydliště účetní jednotky

Břeštinovská 234  
60200 Brno

číslo	Popis vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (7+8+12+18+21+22)	01	29200	4286	0	33486
A.1.	Základní kapitál (7.3 až 8)	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.8.	Akcie a kapitálové fondy (9.7 až 12)	06	7120	1451	0	8571
1.	Akcie	07	0	0	0	0
2.	Osobní kapitálové fondy	08	6927	0	0	6927
3.	Osobní rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	24501	1451	0	25952
4.	Osobní rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	-24140	0	0	-24140
5.	Rozdíly z přeměny obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.15.	Fondy ze zisku (13+18)	13	171	0	0	171
1.	Osobní rezervní fondy	14	171	0	0	171
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.19.	Výsledek hospodaření minulých let (17 až 20)	16	1160	2638	0	3798
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	662	1253	0	1915
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	-738	0	0	-738
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve skutečnosti řízení	20	1263	1585	0	2848
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnutí o zůstatkové výpěti podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 15.4.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		 e-Finance, a.s. Sídlo: Břeštinovská 234, 60200 Brno IČ: 251 98 544, BIC: EFINCZ33	
Právní forma účetní jednotky	Předseda představení	Poznámka	
Akcie s.r.o.	Zpracováno dle účetní závěrky		

**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:**

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

1.1. Osoby a podílům 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 581 900,- Kč: 4 ks

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

Počet vydaných akcií v nominální hodnotě 15 645 900,- 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:

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

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

Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

1. e-Finance Realty, 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: 29280833  
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 07 800  
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 71 388  
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 a pořízení 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 Chřtice
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. Všechny 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 společnosti e-Finance Makléři, a.s. 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 peníze, 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 391 – 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 peněžními vklady nad hodnotou 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 družstvem. 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 666 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](http://www.e-finance.cz). Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku, jsou vykázané v krátkodobých závazcích.

#### i) Časové rozlišení pasív

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

#### 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 skutečně vyšší zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k daní 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 neučtovat.

### 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, s.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.	-1 338 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 zátkové a je předpoklád, 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
Horská 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
<b>Celkem</b>	<b>53 650 000,- Kč</b>	<b>47 802 000,- Kč</b>

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

název firmy	spjatnost	jistina v tis. k 31.12.2017	neuhrazené úroky k 31.12.2017
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	8 453	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	909
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	5 521	2 873
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	26 000	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
<b>CELKEM</b>		<b>181 112</b>	<b>19 986</b>

4. Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou poskytnuté zápůjčky uročené 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 jejích 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 nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
10. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 10.

#### IV. Dlouhodobý majetek

##### 1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přirůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	582	0	0	0	582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přirůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	194		194				388

##### 2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přirůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	12145	0			12145
Stavby	22085	25953			48038
Hmotné movité věci a jejich soubory (popřítě)	3620	882			4502
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9657				9657
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1900	0			1900
Celkem 2017	49307				76142

Oprávk

	PS	Přirůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	0						0
Stavby	-227		-749				-976
Hmotné movité věci a jejich soubory (popřítě)	-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	Přirůs tky	Úbytky	Přeco nění	Zůstatek k 31.12. 2016	Přirůs tky	Úbytky	Přeco nění	Zůstatek k 31.12. 2017
Podíly evádané nebo vyřádané osoba	48813		2511		46302	1600			47902
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
<b>Celkem</b>	<b>48814</b>				<b>46303</b>				<b>47903</b>

### V. Události po datu účetní závěrky

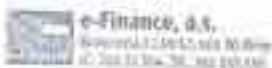
Dne 23.1.2018 byla změna v počtu členů statutárního orgánu na dva. Ve funkci nadále zůstává  
Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda představenstva

Mgr. Daniel Sobotka, MSc - člen představenstva

V důsledku toho, se navýšil podíl na základním jmění účetní jednotky u předsedy představenstva na 96%.

V Brně dne: 13. 4. 2018

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel. 515 555 513



  
Radek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

  
Mgr. Daniel Sobotka, MSc  
člen představenstva



obchodní společnost  
e-Finance, a.s.

Výroční zpráva

2017



## Obsah

1. Základní informace o společnosti
2. Předpokládaný vývoj činnosti
3. Výzkum a vývoj
4. Životní prostředí
5. Pracovníprávní vztahy
6. Organizační složky v zahraničí
7. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy
8. Přílohy

### Základní informace i společnosti

e-Finance, a.s. je společností působící na českém trhu, která byla založena dne 26. 10. 2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou.

#### *Identifikace společnosti*

e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504  
sídlu: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

#### *Orgány společnosti*

Představenstvo, za které jednají navzájem společnost vždy dva členové  
**Radek Jakubec, MBA, MSc, LL.M.**, předseda představenstva  
**Ivo Škaroupka**, místopředseda představenstva, (funkce ukončena ke dni 23.1.2018)  
**Mgr. Daniel Sobotka, MSc**, člen představenstva  
Dozorčí rada  
**Lenka Chládková**, předseda dozorčí rady  
**JUDr. Jáchym Kanarek**, místopředseda dozorčí rady  
**Petr Barša**, člen dozorčí rady

#### *Začlenění společnosti do skupiny e-Finance*

Společnost e-Finance, a.s. je mateřskou společností ve skupině, do které do 31. 12. 2017 patřily níže uvedené dceřiné společnosti, ve kterých podíl společnosti e-Finance, a.s. na základním kapitálu je 100%.

**e-Finance Reality, s.r.o.**, IČ: 255 54 824

sídlu: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 33074

Základní kapitál: 100 000 Kč

**e-Finance Developer, s.r.o.**, IČ: 277 54 979

sídlu: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 56791

Základní kapitál: 200 000 Kč

**Czech Property Fund, s.r.o.**, IČ: 292 60 833

sídlu: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 68971

Základní kapitál: 200 000 Kč

**eFI Palace, s.r.o.**, IČ: 293 78 702

sídlu: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu C, vložce 76976

Základní kapitál: 47 200 000 Kč

**e-Finance EU, a.s., IČ 031 78 307**

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl B vložka 7104  
základní kapitál 2 000 000 Kč

**eFi Palace Resort, s.r.o., IČ 038 85 453**

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl C vložka 87246  
základní kapitál 100 000 Kč

**Horské středisko Lipová, s.r.o. IČ 038 07 860**

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl C vložka 86878  
základní kapitál 3 700 000 Kč

**eFi Centrum, s.r.o. IČ 057 11 576**

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl C vložka 97508  
základní kapitál 50 000 Kč

**eFi Sport Centrum, s.r.o. IČ 064 71 366**

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl C vložka 102305  
základní kapitál 50 000 Kč

**eFi Břeclav, s.r.o. IČ 062 52 559**

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
registrována v České republice, zapsána v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl C vložka 100982  
základní kapitál 50 000 Kč

**Hlavní činnosti**

e-Finance, a.s. je finanční společností zaměřující se na tyto formy podnikání:

- Investování do nemovitostí a jejich následné zhodnocování, prodej, pronájem
- Realitní činnosti
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Činnost účetních poradců

**Hlavní trh**

Hlavním trhem společnosti e-Finance, a.s. je Česká republika.

Společnost e-Finance, a.s. působí na trhu v České republice od roku 2001 a prostřednictvím svých dceřiných společností a ovládaných osob se stala významným poskytovatelem služeb v oblasti realit a financí.

e-Finance, a.s. prohlašuje, že její postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

**Předpokládaný vývoj činnosti**

Dlouhodobým cílem e-Finance, a.s. je především posílení její pozice na trhu s nemovitostmi, zejména přímými investicemi do nákupu nemovitého majetku, jeho zhodnocování a následným prodejem.

e-Finance, a.s. plánuje také investice do tzv. výnosových nemovitostí, které budou zůstat v jejím majetku a bude realizovat zhodnocování investovaných prostředků pronájem těchto nemovitostí nebo jejich částí.

#### *Výzkum a vývoj*

Společnost e-Finance, a.s. ani skupina e-Finance nevyvíjí aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### *Životní prostředí*

Společnost e-Finance, a.s. nevyvíjí aktivity v oblasti, které by mohly nějakým způsobem ohrožovat životní prostředí.

V rámci skupiny e-Finance, v případě, kdy vyvíjejí aktivity, které by mohly nějakým způsobem ovlivňovat životní prostředí, např. stavební činnost, dbají na dodržování platných právních předpisů v této oblasti.

#### *Pracovní právní vztahy*

Skupina e-Finance se řídí platnou právní úpravou v této oblasti.

Skupina e-Finance zaměstnávala k 31. 12. 2017 celkem 48 zaměstnanců. Jejich rozložení do jednotlivých společností je následovně:

e-Finance, a.s.	10
Czech Property Fund, s.r.o.	8
e-Finance Developer, s.r.o.	15
e-Finance Reality, s.r.o.	1
eFi Palace, s.r.o.	12
eFi Centrum, s.r.o.	2
Celkem	48

V tomto počtu nejsou zahrnutí zaměstnanci, kteří pracují ve společnostech na základě dohody o pracovní činnosti resp. dohody o provedení práce.

#### *Organizační složky v zahraničí*

Společnost e-Finance, a.s. ani žádný jiný člen skupiny e-Finance nemají žádnou organizační složku v zahraničí.

#### *Skutečnosti, které nastaly od po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy*

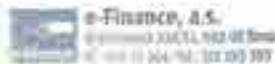
Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné významné skutečnosti, které jsou nebo by mohly být významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

### **Přílohy**

- Úplná účetní závěrka za rok 2017 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha v účetní závěrce, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích)
- Zpráva nezávislého auditora
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V Brně dne 13.4.2018

Představenstvo společností e-Finance, a.s.:



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

  
Mgr. Daniel Sobotka, MSc.  
člen představenstva



**Zpráva obchodní korporace e-Finance, a.s. o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou  
pro účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017**

podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

**I.**

**Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou**

**1. Ovládaná osoba:**

Ovládanou osobou je obchodní korporace e-Finance, a.s. se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřehovice, 602 00 Brno, IČ: 26272504 zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B vložka 3663, zastoupena předsedou představenstva Radkem Jakubcem MSc, MBA, LL.M. a členem představenstva Mgr. Danielem Sobotkou MSc,

**2. Ovládající (propojená) osoba:**

Ovládající osobou pan Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, nar. 18. prosince 1971, Trvale bytem Ferrerova 424/23, Brno 618 00  
obchodní podíl na ovládané osobě: 86 %  
podíl na hlasovacích právech v ovládané osobě: 86%

**3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

Společnost e-Finance Makléři, s.r.o.  
IČ: 255 54 671  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 32971.

Společnost eFi Car, s.r.o.  
IČ: 050 56 021  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 93329,

Společnost eFiJob.cz, s.r.o.  
IČ: 059 08 744  
se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 98887.

**II.**

**Smlouvy, jiné právní úkony a opatření**

**1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami**

*Smlouvy:* Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Makléři, s.r.o. coby nájemcem a ovládanou osobou eFi Palace, s.r.o. coby pronajímatelem

<i>Plnění:</i>	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví/ ovládané osoby ovládající osobě.
<i>Protiplnění:</i>	Nájemné
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance Developer, s.r.o. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem
<i>Plnění:</i>	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.
<i>Protiplnění:</i>	Nájemné
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Nájemní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby nájemcem a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby pronajímatelem
<i>Plnění:</i>	Nájem prostor ve výlučném vlastnictví ovládající osoby ovládané osobě.
<i>Protiplnění:</i>	Nájemné
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Dohoda o úhradě kupní ceny formou splátek uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. coby prodávajícím a ovládající osobou Radkem Jakubcem coby kupujícím.
<i>Plnění:</i>	Možnost úhrady části kupní ceny formou splátek.
<i>Protiplnění:</i>	Poplatek
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a ovládající osobou Radkem Jakubcem.
<i>Plnění:</i>	Zápůjčka ve výši 1,9 milionu Kč ovládající osobě ovládanou osobou
<i>Protiplnění:</i>	úrok ve výši 8% p.a.
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Smlouva o koupi podniku uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.
<i>Plnění:</i>	Prodej části podniku ovládané osoby osobě ovládanou stejnou ovládající osobou
<i>Protiplnění:</i>	kupní cena hrazená ve splátkách
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Mandátní smlouva uzavřená mezi společností e-Finance, a.s. a společností e-Finance Makléři, s.r.o.

<i>Plnění:</i>	Činnost pojišťovacího makléře poskytovaná společností e-Finance Makléři, s.r.o. společností e-Finance, a.s.
<i>Protiplnění:</i>	Činnost pojišťovacího makléře je vykonávána zdarma, provize hradí pojišťovny
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Smlouva o zajištění právních služeb uzavřená mezi poskytovací společností e-Finance, a.s. a přijímající společností eJob.cz, s.r.o.
<i>Plnění:</i>	Právní služby
<i>Protiplnění:</i>	Úhrada služeb
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Smlouva o dodávce úklidových služeb mezi společností eJob.cz, s.r.o. jako dodavatelem a společností eFi Palace, s.r.o. jako odběratelem.
<i>Plnění:</i>	Úklidové služby
<i>Protiplnění:</i>	Úhrada služeb
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva:</i>	Smlouva o dodávce cateringových služeb mezi společností eJob.cz, s.r.o. jako dodavatelem a společností e-Finance Developer, s.r.o. jako odběratelem.
<i>Plnění:</i>	Cateringové služby
<i>Protiplnění:</i>	Úhrada služeb
<i>Vznik újmy:</i>	-
<i>Úhrada vzniklé újmy:</i>	-
<i>Smlouva o úhradě vzniklé újmy:</i>	-

## 2. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla učiněna žádná opatření.

### III.

#### Úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby je role mateřské společnosti v holdingové struktuře, přičemž hlavní oblast aktivit ovládané osoby spočívá především v realitní činnosti a činnosti správy věcí nemovitých.

### IV.

#### Způsob a prostředky ovládnutí

Ovládající osoba je akcionářem s podílem 86%, kterému odpovídá 86% hlasovacích práv, na ovládané osobě. Ovládající osoba může v ovládané osobě i propojených osobách uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

## V.

### Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

Všechny smluvní vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku, a ovládající ani ovládané osobě z těchto smluvních vztahů nevznikla žádná újma, významné riziko či nevýhoda.

## VI.

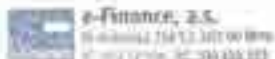
### Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ze strany ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v této souvislosti žádná újma.

Tato zpráva byla statutárním orgánem ovládané osoby na základě údajů, které jsou členům statutárního orgánu jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře známy. Tato zpráva byla aktualizována ke dni jejího vyhotovení – tedy k 13.4.2018.

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:

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



  
Mgr. Daniel Sobotka, MSc.  
člen představenstva