



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

**Prospekt dluhopisů s výnosem stanoveným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem**

**Splatné v roce 2024**

**Celková jmenovitá hodnota 80.000.000,- Kč**

## Obsah

Kapitola I. - Shrnutí prospektu .....	4
Oddíl A. Úvod a upozornění .....	4
Oddíl B. Emitent .....	5
Oddíl C. Cenné papíry .....	10
Oddíl D. Rizika .....	11
Oddíl E. Nabídka .....	14
Kapitola II. - Rizikové faktory .....	16
a) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky .....	17
b) Závislost Emitenta na realitním trhu .....	17
c) Riziko objemu závazků .....	17
d) Rizika spojená s insolvenčním řízením .....	17
e) Soudní a jiná řízení .....	18
f) Konkurence v oborech podnikání Emitenta .....	18
g) Riziko nízké likvidity nemovitostí .....	18
h) Riziko poškození nemovitostí škodní událostí .....	18
i) Riziko nejistoty budoucí finanční situace Emitenta .....	18
j) Riziko ztráty hodnoty nemovitosti .....	19
k) Riziko předčasného ukončení nájmu ze strany nájemníků .....	19
l) Riziko závislosti Emitenta na příjmech z pronájmů .....	19
m) Riziko záporného hospodářského výsledku Emitenta .....	19
Faktory vztahující se k dluhopisům .....	19
a) Změna právních předpisů .....	19
b) Dluhopisy – nezajištěné závazky .....	19
c) Dluhopisy diskontované .....	19
d) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů .....	20
e) Možná nízká likvidita dluhopisů .....	20
f) Možnost předčasného splacení dluhopisů .....	20
g) Riziko nesplacení pohledávek .....	20
Kapitola III. - Důvody nabídky a použití výnosů .....	21
1. Důvody nabídky .....	21
2. Odhad nákladů emise a čistých výnosů .....	21
Kapitola IV. - Údaje o cenném papíru .....	22
Oddíl A. Znění Emisních podmínek dluhopisů E-FINANCE IV .....	22
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech .....	30
1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny: .....	30
2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům .....	30
3. Celkové informace o emisi .....	30
4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy .....	30
Kapitola V. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech .....	33
Oddíl A. Odpovědné osoby .....	33
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt .....	33
2. Čestné prohlášení .....	33
Oddíl B. Oprávnění auditoři .....	33
Oddíl C. Vybrané finanční údaje .....	34
Oddíl D. Rizikové faktory .....	36
Oddíl E. Údaje o Emitentovi .....	36
1. Historie a vývoj Emitenta .....	36
2. Investice .....	38

Oddíl F. Přehled podnikání .....	38
1. Hlavní činnosti .....	38
2. Hlavní trhy .....	41
Oddíl G. Organizační struktura .....	44
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině .....	44
Oddíl H. Informace o trendech .....	48
Oddíl I. Odhady zisku .....	48
Oddíl J. Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	48
1. Představenstvo .....	48
2. Dozorčí rada .....	49
3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	49
Oddíl K. Postupy dozorčí rady, popř. správní rady .....	49
Oddíl L. Hlavní akcionáři, ovládající osoby .....	50
Oddíl M. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	50
1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních .....	50
2. Významné změny finanční situace Emitenta .....	51
Oddíl N. Doplnující údaje .....	51
1. Základní kapitál .....	51
2. Společenská smlouva a stanovy .....	51
Oddíl O. Významné smlouvy Emitenta, patenty a licence .....	51
Oddíl P. Zveřejněné dokumenty .....	51
Kapitola VI. - Finanční údaje o Emitentovi .....	52
Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2012 včetně přílohy a auditorského výroku .....	53
Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2013 včetně přílohy a auditorského výroku .....	67
Oddíl C. Účetní závěrka za období končící 31.12.2014 včetně přílohy a auditorského výroku .....	81
.....	94
Oddíl D. Účetní závěrka za období končící 30.6.2015 .....	100

## Kapitola I. - Shrnutí prospektu

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

Oddíl A. Úvod a upozornění		
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod Prospektu. Jakékoliv rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>Emitent upozorňuje potencionální investory do Dluhopisů, že v případě, že u příslušného soudu bude podána žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu Dluhopisů, může být žalující investor povinen nést náklady na případný překlad Prospektu Dluhopisů, vynaložené před zahájením příslušného soudního řízení, nebude-li příslušnými právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu, nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent dále upozorňuje, že Prospekt nepřeložil do jiného jazyka než českého.</p> <p>Toto shrnutí, jakož i celý prospekt dluhopisů byly vyhotoveny k datu <b><u>22.9. 2015.</u></b></p>

A.2	<b>Souhlas Emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli</b>	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	<b>Právní a obchodní název Emitenta</b>	e-Finance, a.s.
B.2	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost a země registrace</b>	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. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění. Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663.
B.4b	<b>Popis veškerých známých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují</b>	Emitenta na realitním trhu ovlivňuje především trend převisu nabídky věcí nemovitých (dále jen „nemovitostí“) nad poptávkou po nemovitostech.
B.5	<b>Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině</b>	Emitent je řídicí osobou obchodních korporací e-Finance Reality, s.r.o., která se zabývá developerskou činností pro Emitenta, e-Finance Developer, s.r.o., která se zabývá developerskou činností pro Emitenta, Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá stavební činností a nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, eFi Palace, s.r.o., která se zabývá pronájmem nemovitostí, e-Finance EU, a.s. která se zabývá správou vlastního majetku, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku a eFi Palace Resort, s.r.o., který ke dni vyhotovení tohoto prospektu nevykonává žádnou činnost. S těmito řízenými osobami tvoří Emitent koncern. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc který vlastní 83% akcií Emitenta, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.

<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>B.12</b>	<b>Vybrané finanční údaje</b>	Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.
-------------	-------------------------------	---

	<b>Datum účetní závěrky</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Popis	k 31.12.	k 31.12.	k 31.12.
Provozní výnosy	28 189	24 346	10190
Finanční výnosy	4 408	7 637	7230
Provozní náklady	26 396	23 497	14 178
Finanční náklady	4 739	7 347	8540
Hospodářský výsledek	1 462	1 139	656
Aktiva	149 839	227 315	217 121
Vlastní kapitál	2 957	31 190	30.811

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

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.

Úroky z emitovaných dluhopisů

Datum účetní závěrky	30.6.2013	31.12.2013	31.12.2014
Úroky z emitovaných dluhopisů	3 100	6 587	7 778

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Mezitimní finanční údaje:

	Datum účetní závěrky		Komentář
	k 30.6.2014	k 30.6.2015	
Popis	v tisících	v tisících	
Provozní výnosy	5 068	5 862	v roce 2015 byla tržba z prodeje majetku 900 tis.
Finanční výnosy	4 027	2 570	V roce 2014 došlo ke splacení některých poskytnutých půjček, proto jsou úroky z nich menší
Provozní náklady	4 589	7 959	Stouply náklady s realitní sekcí (viz nákup a prodej podniku)
Finanční náklady	4 273	4 148	
Hospodářský výsledek	227	-3 675	
Aktiva	230 092	229 954	
Vlastní kapitál	30 382	25 449	

Úroky z emitovaných dluhopisů

Datum účetní závěrky	K 30.6.2014 v tisících	k 30.6.2015 v tisících
Úroky z emitovaných dluhopisů	3 884	4 131

Uvedené údaje jsou v tisících Kč. 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. Nárůst aktiv Emitenta v období 31.12.2012 až 31.12.2013 nastal v důsledku inkasa výnosů finančních prostředků z prodeje předchozích emisí dluhopisů Emitenta a dále uplatněním časového rozlišení nárůstu hodnoty diskonto-

		<p>vaných dluhopisů, která zbývá do jejich splatnosti, a dále v důsledku úvěrů a půjček poskytnutých Emitentem zejména společností jím ovládaným a dceřiným společností Emitenta.</p> <p>Emitent k datu 25.3.2014 ukončil činnost Poskytování spotřebitelského úvěru a finanční výnosy z této činnosti jsou generovány pouze z již poskytnutých spotřebitelských úvěrů v minulosti.</p> <p>Emitent s účinností ke dni 1.8.2014 ukončil Činnost pojišťovacího makléře a agenta a tuto část závodu prodal za kupní cenu 6 000 tis. Kč, která se projevila v mimořádných výnosech emitenta v roční účetní závěrce k datu 31.12.2014.</p> <p>Emitent s účinností ke dni 1.8.2014 koupil za kupní cenu 8 760 tis. Kč od 100% dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o. část závodu zahrnující zprostředkovatelskou činnost v oblasti prodeje nemovitostí a členských podílů v bytových družstvech, zprostředkovatelskou činnost v oblasti pronájmu nemovitostí. Zaplacená kupní cena se podle stávající platné daňové legislativy bude rovnoměrně odepisovat po dobu 15 let a po tuto dobu bude ovlivňovat náklady Emitenta. Tato koupená část závodu e-Finance Reality, s.r.o. dosáhla v rámci své činnosti provozních výnosů za rok 2012 ve výši 10 108 tis. Kč a za rok 2013 ve výši 11 905 tis. Kč.</p> <p>S účinností od data 1.8.2014 Emitent provozuje jedinou hlavní činnost, a to <b>Realitní činnost</b> zahrnující Investice do nemovitostí, Investice do obchodních korporací zabývající se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, Zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR.</p> <p>Emitentem v budoucnu zveřejňované finanční informace se budou zásadně lišit od výše prezentovaných a to v důsledku toho, že došlo k velmi zásadním změnám v činnostech provozovaných Emitentem, kdy Emitent ke dni 25.3.2014 ukončil činnost Poskytování spotřebitelských úvěrů a ke dni 1.8.2014 ukončil činnost Pojišťovacího makléře a agenta a provozní výnosy Emitenta budou generovány jedinou jím provozovanou Realitní činností popsanou výše, rozšířenou o koupenou část závodu od obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o.</p> <p>Činnost Poskytování spotřebitelských úvěrů tvořila k datu 30.6.2013 15% finančních výnosů a 3% z celkových výnosů, k datu 31.12.2013 34% finančních výnosů a 2% z celkových výnosů a k datu 30.6.2014 13% finančních výnosů a 5% z celkových výnosů Emitenta.</p> <p>Část činnosti Pojišťovacího makléře a agenta ovlivňující hospodářský výsledek Emitenta, tzn. provize za zprostředkování pojištění, tvořila k datu 30.6.2013 14% provozních výnosů a 12% celkových výnosů, k datu</p>
--	--	--



		<p>31.12.2013 34% provozních výnosů a 26% celkových výnosů a k datu 30.6.2014 76% provozních výnosů a 42% celkových výnosů Emitenta.</p> <p>Ukončené činnosti Poskytování spotřebitelských úvěrů a činnost Pojišťovacího makléře a agenta tvořily v obdobích k 31.12.2013 a 31.12.2014 podstatné části celkových výnosů Emitenta uvedených výše a budoucí výnosy Emitenta budou závislé pouze na jediné hlavní činnosti Emitenta Realitní činnost rozšířené o koupenou část závodu obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o.. Může se jednat o negativní změnu vyhlídek a budoucí finanční situace Emitenta.</p>
--	--	---

<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta</b>	<p>Emitent ke dni 25.3.2014 ukončil činnosti Poskytování spotřebitelských úvěrů.</p> <p>Emitent ke dni 1.8.2014 ukončil Činnost pojišťovacího makléře a agenta prodejem části závodu.</p> <p>Emitent s účinností ke dni 1.8.2014 koupil část závodu obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o.</p>
<b>B.14</b>	<b>Závislost Emitenta na jiných subjektech ve skupině</b>	<p>Emitent je závislý na řízených osobách, které s ním tvoří koncern, a vůči kterým má pohledávky k datu 30.6.2015 v celkové výši 76.785.000,-Kč. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.</p>
<b>B.15</b>	<b>Popis hlavních činností Emitenta</b>	<p>Za převážnou část období, za které jsou v prospektu uváděny historické a mezitímní finanční údaje, a to do 1.8.2014 se emitent věnoval jako hlavní činnosti poskytování úvěrů a finančnímu makléřství, přičemž od 1.8.2014 je hlavní činností emitenta realitní činnost.</p>
<b>B.16</b>	<b>Osoby ovládající Emitenta</b>	<p>Emitent je ovládán majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc, který je předsedou představenstva Emitenta a který vlastní 83% akcií Emitenta, kterým odpovídá 83% podíl na hlasovacích právech společnosti.</p>
<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>	<p>Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.</p>

<b>Oddíl C. Cenné papíry</b>		
<b>C.1</b>	<b>Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů</b>	Jedná se o listinné dluhopisy na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 20 000 Kč. 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>Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen tím, že Emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu platnému ke dni uvedenému v oznámení o předčasném splacení dluhopisů jakožto „den předčasného splacení“ vypočtenou takto: K datu emise by emisní kurz dluhopisu 11.190,-Kč. Tento emisní kurz bude po té každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližší předcházejícímu 1.12. (prvního prosince podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 6,0 % p.a.</p> <p>Vlastník dluhopisu je oprávněn žádat o splacení dluhopisu před dobou jeho splatnosti, a to ve lhůtě nejdříve 90 dnů před a nejpozději patnácti dnů po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu, přičemž tak musí učinit osobně v sídle Emitenta e-Finance, a.s. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen ve lhůtě 90 dnů ode dne podání žádosti vlastníka dluhopisu tak, že Emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu nebo ke dni provedení platby pokud uvedená lhůta 90 dnů uplyne po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu a to takto: K datu emise byl emisní kurz dluhopisu 11.190,-Kč. Tento emisní kurz bude po té každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližší předcházejícímu 1.12. (prvního prosince podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 6,0 % p.a.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p> <p>Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními, nepodřízenými závazky, což znamená, že</p>

		závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta. Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.
<b>C.9</b>	<b>Výnos dluhopisu, úroková sazba</b>	Výnos dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem. Je splatný jednorázově spolu se jmenovitou hodnotou dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu. Podmínkou je předložení dluhopisu v sídle Emitenta. Nominální úroková sazba <ul style="list-style-type: none"> <li>- výnos dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem, kdy emisní kurz je každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližší předcházejícímu 1.12. (prvnímu prosinci) podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 6,0 % p.a.</li> </ul> Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.12.2024, úrok je splatný společně s dluhopisem.</li> </ul> Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje. Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.12.2024. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle Emitenta.</li> </ul> Uvedení výnosu <ul style="list-style-type: none"> <li>- výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.</li> </ul> Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů – nepoužije se.
<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>	Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 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>b) Závislost Emitenta na realitním trhu, kdy případné</li> </ul>

		<p>zhoršení situace na realitním trhu v České republice či neschopnost Emitenta vybrat vhodné nemovitosti s ohledem na načasování prodeje, lokalitu a tržní cenu může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</p> <p>c) 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 a krátkodobými závazky k aktivům tvořeným nemovitostmi, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí 89%.</p> <p>d) Rizika spojená s insolvenčním řízením, kdy takové případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</p> <p>e) Rizika spojená se soudními a jinými řízeními, kdy taková případná řízení mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</p> <p>f) 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 závazkům z vydaných dluhopisů.</p> <p>g) Riziko nízké likvidity nemovitostí 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>h) Riziko poškození nemovitostí 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>i) Činnosti vykonávané Emitentem se natolik změnily, že z historických finančních údajů Emitenta uvedených v prospektu nelze odhadovat budoucí finanční údaje Emitenta. Změna činností Emitentem vykonávaných se zatím nestihla promítnout do finančních údajů uvedených v prospektu. Historická finanční výkonnost Emitenta nemůže v žádném případě sloužit jako záruka finanční výkonnosti Emitenta v budoucnosti.</p>
--	--	---

		<p>j) Riziko ztráty hodnoty nemovitosti - tržní hodnota nemovitosti, tj. částka za niž je možné nemovitost případně prodat, podléhá změnám.</p> <p>k) Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků - v případě většího počtu v krátké době předčasně ukončených pronájmů, může tato situace ovlivnit schopnost emitenta splácet závazky z dluhopisů.</p> <p>l) Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu nemovitostí a jejich částí - pokud by došlo k razantnímu úbytku zájemců o tento typ pronájmů v městě Brně, mohlo by to znamenat pro Emitenta výpadek části příjmů.</p> <p>m) Riziko záporného hospodářského výsledku Emitenta - Hospodářský výsledek dosahovaný Emitentem za běžnou činnost (provozní i finanční) je záporný, přičemž záporný hospodářský výsledek může být dosažen i v budoucnu. Kladného hospodářského výsledku dosáhl emitent jen díky mimořádným výnosům plynoucím z jednorázového prodeje části závodu</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> <p>a) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo ve způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vyhotovení tohoto Prospektu.</p> <p>b) 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.</p> <p>c) Dluhopisy diskontované, tedy v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.</p> <p>d) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emitent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků Emitenta z dluhopisů vymáhat soudní cestou. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.</p> <p>e) 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.</p> <p>f) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší cel-</p>

		<p>kový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.</p> <p>g) 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>
<b>Oddíl E. Nabídka</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	<p>Důvodem nabídky jsou záměry Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, výstavby revitalizace a prodeje nemovitostí, v oblastech zakládání a nákupu obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí a realitní činnost v oblasti nákupu, výstavby revitalizace a prodeje nemovitostí, čímž Emitent hodlá posílit svoji pozici na realitním trhu a dosahovat tak vyššího zisku.</p> <p>Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí.</p> <p>Emitent dále zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta či rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností..</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 4.000 ks Dluhopisů snížené o 1316 ks Dluhopisů již upsaných, tedy počtu 2684 ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který byl k datu emise 11.190,-Kč a ke dni zahájení veřejné nabídky emise dle tohoto prospektu, tedy ke dni 1.10.2015 bude činit 11.726,40Kč. Celková částka nabídky k datu 1.10.2015 tedy 31.473.657,6Kč.</p> <p>Emisní kurz dluhopisu se dle emisních podmínek každý den zvyšuje o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližší předcházejícímu 1.12. (prvního prosince) podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 6,0 % p.a. Konkrétní výše emisního kurzu dluhopisu pro každý den bude po dobu veřejné nabídky dluhopisů zjištělná na webových stránkách Emitenta - <a href="http://www.e-finance.cz">www.e-finance.cz</a></p> <p>Nabídka bude otevřena po schválení prospektu Českou národní bankou.</p>

		Veřejná nabídka dluhopisů dle tohoto prospektu bude probíhat v období od 1.10.2015 do 30.9.2016 po dobu emisní lhůty stanovené v emisních podmínkách, tedy po dobu 12 měsíců.
<b>E.4</b>	<b>Popis jakéhokoliv 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 nabídky účtuje investorovi</b>	Nepoužije se - Emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s dluhopisy.

## Kapitola II. - 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 není vyčerpávající, 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, emisních podmínkách 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 a k vydávaným Dluhopisům:

### Faktory vztahující se k Emitentovi:

- a) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
- b) Závislost Emitenta na realitním trhu
- c) Riziko objemu závazků
- d) Rizika spojená s insolvenčním řízením
- e) Soudní a jiná řízení
- f) Konkurence v oborech podnikání Emitenta
- g) Riziko nízké likvidity nemovitostí
- h) Riziko poškození nemovitostí škodní událostí
- i) Riziko nejistoty budoucí finanční situace Emitenta
- j) Riziko ztráty hodnoty nemovitosti
- k) Riziko předčasného ukončení nájmu ze strany nájemníků
- l) Riziko závislosti Emitenta na příjmech z pronájmů
- m) Riziko záporného hospodářského výsledku Emitenta

### Faktory vztahující se k Dluhopisům:

- a) Změna právních předpisů
- b) Dluhopisy – nezajištěné závazky
- c) Dluhopisy diskontované
- d) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
- e) Možná nízká likvidita dluhopisů
- f) Možnost předčasného splacení dluhopisů
- g) Riziko nesplacení pohledávek

### Faktory vztahující se k Emitentovi



### **a) 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.

### **b) Závislost Emitenta na realitním trhu**

Jedinou podnikatelskou aktivitou Emitenta je realitní činnost a obchodování s nemovitostmi. 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.

### **c) 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 30.6.2015 částku 204.505.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků částku 199.684.000,-Kč skládajících se z aktuální dlužné částky za vydané dluhopisy ve výši 130.431.000,-Kč, což odpovídá v rozvaze uvedené nominální hodnotě emitovaných dluhopisů ve výši 198.198.000,-Kč na straně pasiv snížené o časové rozlišení úroku budoucího období ve výši 67.767.000,-Kč na straně aktiv a závazku za ovládanou osobou ve výši 1.486.000,-Kč. Krátkodobé závazky blíže specifikované v rozvaze činí částku výši 4.821.000,-Kč.

Celkový objem aktiv tvořených nemovitostmi, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí částku 229.954.000,-Kč.

### **d) Rizika spojená s insolvenčním řízením**

K datu vyhotovení 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 insolventního 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.

#### **e) Soudní a jiná řízení**

K datu vyhotovení 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 vyhotovení 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.

#### **f) Konkurence v oborech podnikání Emitenta**

V současné době působí v realitním sektoru na území České republiky několik stovek společností a na realitním trhu tak panuje značná konkurence. Pokud by Emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů.

#### **g) Riziko nízké likvidity nemovitostí**

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.

#### **h) Riziko poškození nemovitostí 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.

#### **i) Riziko nejistoty budoucí finanční situace Emitenta**

Činnosti vykonávané Emitentem se natolik změnily, že z historických finančních údajů Emitenta uvedených v prospektu nelze odhadovat budoucí finanční údaje Emitenta. Změna činností Emitentem vykonávaných se zatím nestihla promítnout do finančních údajů uvedených v prospektu. Historická finanční výkonnost Emitenta nemůže v žádném případě sloužit jako záruka finanční výkonnosti Emitenta v budoucnosti.

## **j) Riziko ztráty hodnoty nemovitosti**

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

## **k) Riziko předčasného ukončení nájmu ze strany nájemníků**

V případě, že by nájemci věcí nemovitých ve vlastnictví Emitenta ve větším počtu v krátké době předčasně ukončili pronájem, může tato situace znamenat výpadek příjmů Emitenta z pronájmu a může ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky z dluhopisů.

## **l) Riziko závislosti Emitenta na příjmech z pronájmů**

Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu nemovitostí a jejich částí - pokud by došlo k razantnímu úbytku zájemců o tento typ pronájmů v městě Brně, mohlo by to znamenat pro Emitenta výpadek části příjmů.

## **m) Riziko záporného hospodářského výsledku Emitenta**

Hospodářský výsledek dosahovaný Emitentem za běžnou činnost (provozní i finanční) je záporný, přičemž záporný hospodářský výsledek může být dosažen i v budoucnu. Kladného hospodářského výsledku dosáhl emitent jen díky mimořádným výnosům plynoucím z jednorázového prodeje části závodu

Faktory vztahující se k dluhopisům

### **a) 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 vyhotovení tohoto Prospektu.

### **b) Dluhopisy – 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 své investice v případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek.

### **c) Dluhopisy diskontované**

Dluhopisy budou vydávány jako diskontované, což v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.

#### **d) Neschopnost Emitenta spláct 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 insolventním řízení. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.

#### **e) 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 vlastníci dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.

#### **f) 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.

#### **g) Riziko nesplacení pohledávek**

Osoby s povinností uhradit Emitentovi pohledávku mohou porušit své smluvní závazky vůči emitentovi a pohledávku neuhradit. Část pohledávek Emitenta, zejména z poskytnutých spotřebitelských úvěrů, je zajištěna zástavním právem k věcem nemovitým a připravena na realizaci zajištění notářským zápisem svolujícím k přímé vykonatelnosti, nicméně část pohledávek, zejména z běžného obchodního styku a pohledávek vůči řízeným osobám, zajištěna není a v případě realizace zajištění či v případě soudního sporu o splacení pohledávky mohou vzniknout vícenáklady způsobující ztrátu. U nezajištěných pohledávek hrozí rovněž riziko celkového platebního selhání dlužníka a jeho insolvence způsobující nemožnost vymožení dlužné pohledávky.

## Kapitola III. - Důvody nabídky a použití výnosů

### 1. Důvody nabídky

Důvodem nabídky jsou záměr Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, výstavby revitalizace a prodeje nemovitostí, v oblastech zakládání a nákupu obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí a realitní činnost v oblasti nákupu, výstavby revitalizace a prodeje nemovitostí, čímž Emitent hodlá posílit svoji pozici na realitním trhu a dosahovat tak vyššího zisku.

Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta zejména v realitní činnosti emitenta, zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí, v oblastech zakládání, nákupu a držení obchodních korporací, jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí a činnosti spojené s realitní činností emitenta. Emitent zamýšlí prostřednictvím veřejné nabídky Dluhopisů dosáhnout hrubého výnosu odpovídajícího násobku počtu Dluhopisů prodaných v rámci veřejné nabídky a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek.

Emitent dále zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta či rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností

### 2. Odhad nákladů emise a čistých výnosů

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

Odhadované náklady spojené s upsáním dluhopisů této nabídky:  
3.140.000,-Kč.

Odhadované výnosy z prodeje dluhopisů této nabídky:  
31.473.657.6Kč.

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

## Kapitola IV. - Údaje o cenném papíru

Tato kapitola obsahuje údaje o nabízených dluhopisech, a to znění Emisních podmínek dluhopisů E-FINANCE IV a další údaje o nabízených dluhopisech.

### Oddíl A. Znění Emisních podmínek dluhopisů E-FINANCE IV

#### 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: Dluhopis E-FINANCE IV
- c. Údaje identifikující dluhopis: ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.  
Jiný údaj identifikující dluhopis: E-FINANCE IV
- d. Jmenovitá hodnota: 20.000,-Kč
- e. S emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta na adrese [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz), a v sídle Emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD. Emisní podmínky byly zveřejněny dne 1.12.2014
- f. Výnos dluhopisu: Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.
- g. Datum emise: 1.12.2014
- h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho: Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle Emitenta osobou, která je ke dni splatnosti dluhopisu zapsána jako vlastník dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů vedeným Emitentem, nebo zmocněncem této osoby, který předloží plnou moc opatřenou úředně ověřeným podpisem osoby zapsané jako vlastník dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů vedených Emitentem (dále jen „Oprávněná osoba“).

Splacení dluhopisu bude provedeno ke dni splatnosti dluhopisu nebo neprodleň po předložení dluhopisu v případě, že jej oprávněná osoba předloží ke splacení později.

Splacení dluhopisu bude provedeno bezhotovostním převodem na účet vedený u banky v České republice uvedený Oprávněnou osobou při předložení dluhopisu.

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 předložit Emitentovi společně s dluhopisy doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat.

Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost dokladů předložených Oprávněnou osobou a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takových dokladů. V přípa-

dě 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.

Za den splacení se považuje den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu Emitenta. Závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na její účet vedený u banky v České republice uvedený Oprávněnou osobou při předložení dluhopisu a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta.

V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet uvedený Oprávněnou osobou při předložení dluhopisu a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi údaj o jiném bankovním spojení, závazek 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 od oprávněné osoby údaj o jiném bankovním spojení 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 vlastníkovému tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto emisních podmínkách.
- k. Datum splatnosti dluhopisu: 1.12.2024

**b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů:**

Dluhopisy jsou v listinné podobě na řad. Jsou vydávány jako individuální dluhopisy v počtu 4.000 ks o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč. Každý z dluhopisů nese číselné označení od 1 do 4.000. Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisu není omezena. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů; Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna v osobě vlastníka prokázána.

**c) Lhůta pro upisování Dluhopisů:**

Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena od 1.10.2015 do 30.9.2016. Vydávání dluhopisů zabezpečuje Emitent.

**d) Emisní kurz:**

K datu emise bude emisní kurz dluhopisu 11.190,-Kč. Tento emisní kurz bude po té každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližší předcházejícímu 1.12. (prvního prosince podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 6,0 % p.a.

Konkrétní výše Emisního kurzu pro vybraná data je tedy:

1.12.2014	11 190 Kč	1.12.2020	15 871 Kč
1.12.2015	11 870 Kč	1.12.2021	16 824 Kč
1.12.2016	12 580 Kč	1.12.2022	17 830 Kč
1.12.2017	13 332 Kč	1.12.2023	18 897 Kč
1.12.2018	14 130 Kč	1.12.2024	20 000 Kč
1.12.2019	14 975 Kč		

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí 80.000.000,-Kč.  
Celková jmenovitá hodnota emise nebude zvyšována.

f) Způsob a místo upisování dluhopisu a splácení emisního kurzu:

Místem upisování dluhopisů je sídlo Emitenta e-Finance, a.s. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob) a adresa trvalého bydliště či sídla (u právnických osob) prvního vlastníka dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Místem předání je sídlo Emitenta.

g) Způsob případného výpočtu výnosu dluhopisu:

Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.

V případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti podle podmínek uvedených dále v písm. o) těchto emisních podmínek je výnosem dluhopisu rozdíl mezi částkou odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek platnému ke dni předčasného splacení a nižším emisním kurzem dluhopisu, za který dluhopis koupil jeho první vlastník.

V případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti podle podmínek uvedených dále v písm. p) těchto emisních podmínek je výnosem dluhopisu rozdíl mezi částkou odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu nebo ke dni provedení platby pokud má lhůta pro provedení platby ve výši 90 dnů uplynout po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu, za který dluhopis koupil jeho první vlastník.

V případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti, kdy nárok na splacení vzniká vlastníkovi dluhopisu ze zákona je výnosem dluhopisu rozdíl mezi hodnotou emisního kurzu dluhopisu vypočteného dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni vzniku nároku na splacení a nižším emisním kurzem dluhopisu, za který dluhopis koupil jeho první vlastník.

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je právní úprava zdanění výnosů z dluhopisů zakotvena v zákoně č. 586/1992 Sb., 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 se v



odst. 2) uvádí: Za příjem z kapitálového majetku se dále považuje rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou dluhopisu včetně vkladního listu nebo vkladu jemu na roveň postaveného a emisním kursem při jejich vydání; v případě předčasného zpětného odkupu se použije místo jmenovité hodnoty cena zpětného odkupu., 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. 1) 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 E-FINANCE IV 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 (dílným 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 § 10 odst. 3) písm. c) ZDP jsou příjmy z prodeje cenných papírů od daně osvobozeny, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100.000 korun. 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 E-FINANCE IV tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá jiné osobě než Emitentovi, a pokud se na takový případ prodeje nebude vztahovat jeden z případů osvobození od daně, pak z příjmů za prodej dluhopisu vlastník dluhopisu odvede příslušnému správci daně daň ve výši 15% z rozdílu mezi částkou, za kterou dluhopis prodal, a částkou emisního kurzu, za který dluhopis upsal.

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

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

j) Promlčení práv z dluhopisu: Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy a promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona č. 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 dluhopisu bude publikováno na webových stránkách společnosti e-Finance, a.s. [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz). 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.
n) Obchodování na regulovaném trhu Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
o) Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen tím, že Emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek ke dni uvedenému v oznámení o předčasném splacení dluhopisů jakožto „den předčasného splacení“. Vlastník dluhopisů, který dluhopisy předloží k datu následujícím po datu uvedeném jako „den předčasného splacení“ neobdrží poměrný výnos za období mezi datem „dne předčasného splacení“ a datem, ke kterému dluhopisy předložil. Emitent v tomto případě zveřejní oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu obsahující datum dne předčasného splacení na webových stránkách společnosti e-Finance, a.s. <a href="http://www.e-finance.cz">www.e-finance.cz</a> přičemž k tomuto zveřejnění musí dojít nejméně 60 dnů před datem dne předčasného splacení. Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu. Výše uvedené oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu je neodvolatelné a zavazuje emitenta splatit veškeré dluhopisy v souladu s těmito emisními podmínkami.
p) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Vlastník dluhopisu je oprávněn žádat o splacení dluhopisu před dobou jeho splatnosti, a to ve lhůtě nejdříve 90 dnů před a nejpozději patnácti dnů po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu, přičemž tak musí učinit osobně v sídle Emitenta e-Finance, a.s. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen ve lhůtě 90 dnů ode dne podání žádosti vlastníka dluhopisu tak, že Emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu nebo ke dni provedení platby pokud uvedená lhůta 90 dnů uplyne po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu.
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu 1.12.2024
r) Oddělení práva na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu Právo na vyplacení výnosu dluhopisu nebude možné od dluhopisu oddělit.
s) 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 přehled je obsažen v tomto bodě emisních podmínek:  Dle ustanovení § 21 odst. 1) ZoDI 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 závazkem 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 v případě „změny zásadní povahy“ 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 ZoDI 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) ZoDI,
- 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 vlast-

níků 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) ZoDI, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům 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) Svolaatel 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 vlastníkům 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 Nařízení 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 II. tohoto prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

### **3. Celkové informace o emisi**

Celková částka nabídky dle tohoto prospektu odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy 4.000 ks Dluhopisů snížené o 1316 ks Dluhopisů již upsaných, tedy počtu 2684 ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který byl k datu emise 11.190,-Kč a ke dni zahájení veřejné nabídky emise dle tohoto prospektu, tedy ke dni 1.10.2015 bude činit 11.726,40Kč. Celková částka nabídky k datu 1.10.2015 tedy činí 31.473.657,6Kč.

Celkový objem emise tedy činí 4.000 Ks dluhopisů o nominální hodnotě 20.000,-Kč, tedy objem 80.000.000,-Kč, přičemž nabídka dle tohoto prospektu činí 2684 ks dluhopisů o nominální hodnotě 20.000,-Kč tedy objem 53.680.000,-Kč.

Výtěžek z již upsaných dluhopisů této emise byl Emitentem použit na financování záměrů v souladu s uvedenými důvody nabídky, zejména na financování nákupu nemovitostí - bytového domu se šestnácti bytovými jednotkami v obci Brno - Chrlice.

### **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.

Emitent si není vědom jakéhokoliv zájmu včetně konfliktního, který je podstatný pro emisi Dluhopisů.

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, jenž ten který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky. Obchodování může začít před učiněním oznámení.

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.

Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů účtovány žádné náklady.

Emitent neustanovil ani neplánuje ustanovení organizace zastupující investory.

Veřejná nabídka dluhopisů dle tohoto prospektu bude probíhat v období od 1.10.2015 do 30.9.2016.

Výsledky veřejné nabídky dle tohoto prospektu budou zveřejněny do jednoho měsíce po ukončení veřejné nabídky na internetových stránkách Emitenta na adrese [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz).

Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v této kapitole oddílu A. „znění emisních podmínek dluhopisů E-FINANCE IV“.

Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu je z výnosu dluhopisu (úroku, resp. rozdílu mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem) 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.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne 20. května 2014.

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



## Kapitola V. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

### Oddíl A. Odpovědné osoby

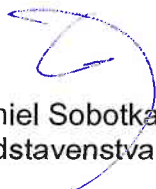
#### 1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

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 3663, jejímž jménem jednají člen představenstva Mgr. Daniel Sobotka MSc, r.č. 791116/3909, trvale bytem Brno, Cihlářská 640/17b, PSČ 602 00 a místopředseda představenstva Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900, trvale bytem Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 602 00.

#### 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 účetní období končící k 31.12.2012, 31.12.2013 a 31.12.2014 ověřeny auditorem.

Jménem e-Finance, a.s.



Mgr. Daniel Sobotka MSc  
člen představenstva



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



Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

### Oddíl B. Oprávnění auditorů

Historické finanční údaje, uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditory Ing. Petrem Turečkem, sídlem v Brně, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1830, IČ: 61 44 52 40.

Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00.

Ing. Milanem Pavlackým, sídlem v Uherském Hradišti, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 0381, IČ: 415 96 391

Sídlo: Uherské Hradiště, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06

Výše uvedení auditorů nemají žádný významný zájem v Emitentovi, tedy nejsou a v minulosti nebyli u Emitenta zaměstnání, nejsou členem žádného orgánu Emitenta, nevlastní cenné papíry ani obchodní podíly Emitenta

Kompletní auditované účetní závěrky e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2012, za účetní období končící 31.12.2013 a za účetní období končící 31.12.2014 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 scho-

pen to zjistit, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### Oddíl C. Vybrané finanční údaje

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

	Datum účetní závěrky			
	2012	2013	2014	2015
Popis	k 31.12.	k 31.12.	k 31.12.	k 30.6.
<b>Provozní výnosy</b>	28 189	24 346	10190	5862
<b>Finanční výnosy</b>	4 408	7 637	7230	2570
<b>Provozní náklady</b>	26 396	23 497	14 178	7958
<b>Finanční náklady</b>	4 739	7 347	8540	4149
<b>Hospodářský výsledek</b>	1 462	1 139	656	-3675
<b>Aktiva</b>	149 839	227 315	217 121	229954
<b>Vlastní kapitál</b>	2 957	31 190	30811	25449

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

V provozních výnosech Emitenta v letech 2012 a 2013 jsou zahrnuty provozní výnosy v podobě inkasovaného pojistného ze smluv o skupinovém pojištění automobilů uzavřených u Allianz pojišťovny, a.s., kde Emitent byl pojistníkem a klienti Emitenta pojištěnými. Emitent těmto pojištěným klientům přeúčtoval pojistné předepisované Emitentovi Allianz pojišťovnou, a.s. v nezměněné výši. Toto pojistné je zahrnuto v účetních závěrkách Emitenta ve stejné výši jednak na straně provozních výnosů jako pojistné inkasované od pojištěných a jednak na straně provozních výdajů jako pojistné hrazené pojistníkem a tudíž negeneruje žádný zisk ani ztrátu, nemá žádný vliv na hospodářský výsledek Emitenta.

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.

#### Úroky z emitovaných dluhopisů

Datum účetní závěrky	30.6.2013	31.12.2013	31.12.2014
Úroky z emitovaných	3 100	6 587	7778

dluhopisů			
-----------	--	--	--

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Mezitimní finanční údaje:

	Datum účetní závěrky		Komentář
	k 30.6.2014	k 30.6.2015	
Popis	v tisících	v tisících	
Provozní výnosy	5 068	5 862	v roce 2015 byla tržba z prodeje majetku 900 tis.
Finanční výnosy	4 027	2 570	V roce 2014 došlo ke splacení některých poskytnutých půjček, proto jsou úroky z nich menší
Provozní náklady	4 589	7 959	Stouply náklady s realitní sekcí (viz nákup a prodej podniku)
Finanční náklady	4 273	4 148	
Hospodářský výsledek	227	-3 675	
Aktiva	230 092	229 954	
Vlastní kapitál	30 382	25 449	

Úroky z emitovaných dluhopisů

Datum účetní závěrky	K 30.6.2014 v tisících	k 30.6.2015 v tisících
Úroky z emitovaných dluhopisů	3 884	4 131

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

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. Nárůst aktiv Emitenta v období 31.12.2012 až 31.12.2013 nastal v důsledku inkasa výnosů finančních prostředků z prodeje předchozích emisí dluhopisů Emitenta a dále uplatněním časového rozlišení nárůstu hodnoty diskontovaných dluhopisů, která zbývá do jejich splatnosti, a dále v důsledku úvěrů a půjček poskytnutých Emitentem zejména společností jím ovládaným a dceřiným společnostem Emitenta. Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů.

U Emitenta jde v každém výše zveřejněném účetním období o zisk.

Emitent k datu 25.3.2014 ukončil činnost Poskytování spotřebitelského úvěru a finanční výnosy z této činnosti jsou generovány pouze z již poskytnutých spotřebitelských úvěrů v minulosti.

Emitent s účinností ke dni 1.8.2014 ukončil Činnost pojišťovacího makléře a agenta a tuto část závodu prodal za kupní cenu 6 000 tis. Kč, která se projevila v mimořádných výnosech emitenta v roční účetní závěrce k datu 31.12.2014.

Emitent s účinností ke dni 1.8.2014 koupil za kupní cenu 8 760 tis. Kč od 100% dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o. část závodu zahrnující zprostředkovatelskou činnost v oblasti prodeje nemovitostí a členských podílů v bytových družstvech, zprostředkovatelskou činnost v oblasti pronájmu nemovitostí. Zaplacená kupní cena se podle stávající platné daňové legislativy bude rovnoměrně odepisovat po dobu 15 let a po tuto dobu bude ovlivňovat náklady Emitenta. Tato koupená část závodu e-Finance Reality, s.r.o. dosáhla v rámci své činnosti provozních výnosů za rok 2012 ve výši 10 108 tis. Kč a za rok 2013 ve výši 11 905 tis. Kč.

S účinností od data 1.8.2014 Emitent provozuje jedinou hlavní činnost, a to Realitní činnost zahrnující Investice do nemovitostí, Investice do obchodních korporací zabývající se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, Zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR.

Emitentem v budoucnu zveřejňované finanční informace se budou zásadně lišit od výše prezentovaných, a to v důsledku toho, že došlo k velmi zásadním změnám v činnostech provozovaných Emitentem, kdy Emitent ke dni 25.3.2014 ukončil činnost Poskytování spotřebitelských úvěrů a ke dni 1.8.2014 ukončil činnost Pojišťovacího makléře a agenta a provozní výnosy Emitenta budou generovány jedinou jím provozovanou Realitní činností popsanou výše, rozšířenou o koupenou část závodu od obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o.

Činnost Poskytování spotřebitelských úvěrů tvořila k datu 30.6.2013 15% finančních výnosů a 3% z celkových výnosů, k datu 31.12.2013 34% finančních výnosů a 2% z celkových výnosů a k datu 31.12.2014 9% finančních výnosů a 2,6% z celkových výnosů Emitenta.

Část činnosti Pojišťovacího makléře a agenta ovlivňující hospodářský výsledek Emitenta, tzn. provize za zprostředkování pojištění, tvořila k datu 30.6.2013 14% provozních výnosů a 12% celkových výnosů, k datu 31.12.2013 34% provozních výnosů a 26% celkových výnosů a k datu 31.12.2014 42% provozních výnosů a 18% celkových výnosů Emitenta.

Jelikož ukončené činnosti Poskytování spotřebitelských úvěrů a činnost Pojišťovacího makléře a agenta tvořily v obdobích k 31.12.2012, 31.12.2013 a 31.12.2014 podstatné části celkových výnosů Emitenta uvedených výše a budoucí výnosy Emitenta budou závislé pouze na jediné hlavní činnosti Emitenta Realitní činností rozšířené o koupenou část závodu obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o., může se jednat o negativní změnu vyhlídek a budoucí finanční situace Emitenta od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

## **Oddíl D. Rizikové faktory**

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

## **Oddíl E. Údaje o Emitentovi**

### **1. Historie a vývoj Emitenta**

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. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, 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.

Od svého založení se Emitent zaměřoval na: 1) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financí**, zejména poradenskou a zprostředkovatelskou činnost spojenou s investicemi do nemovitostí a investičních podílových fondů – jedná se o investice do rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR a dále zejména o investice do následujících investičních fondů: akciové fondy - základní, akciové fondy - sektorové, akciové fondy - regionální, akciové fondy - s investičním stylem, fondy s ochranou kapitálu a peněžní fondy, dluhopisové fondy pro střednědobé investování. 2) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti financování nákupu nemovitostí** – jedná se zejména o poradenskou činnost v oblasti poskytování hypotečních úvěrů občanům ČR na nákup rezidenčních nemovitostí. Emitent předkládá klientům zamýšlejícím koupit rezidenční nemovitost nabídky na financování koupě nemovitosti od několika bankovních institucí a poukazuje na rozdíly mezi jednotlivými nabídkami. V případě, že si klient vybere některou variantu z předložených nabídek, Emitent zprostředkuje uzavření úvěrové smlouvy mezi bankovní institucí a klientem. 3) **Poradenskou činnost v oblasti strategického řízení podniků a podnikových financí** – jedná se o poradenství a vedení účetnictví malým a středním soukromým organizacím na území ČR. 4) **Poradenskou a zprostředkovatelskou činnost v oblasti krytí pojistných rizik**. Jedná se o organizaci výběrových řízení na pojistitele majetku, odpovědnosti a zaměstnanců organizace, popřípadě jiných souvisejících rizik s činností organizace. Klienty Emitenta v této oblasti podnikání jsou soukromé firmy od malých po střední organizace a veřejnoprávní instituce především z oblasti školství. Jedná se také o poradenství zejména občanům ČR, týkající se výběru vhodného pojistitele soukromého pojištění. 5) **Realitní činnost** v následujícím rozsahu: zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR, koupě a následný prodej zejména rezidenčních nemovitostí na území ČR. Součástí realitní činnosti Emitenta je i zajišťování právního poradenství a poradenství týkajícího se inženýrských činností v oblasti nemovitostí.

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

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

Ode dne 8.7.2014 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance EU, a.s., která se zabývá zprostředkováním hypotéčních úvěrů.

Ode dne 18.2.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o., která se zabývá správou vlastního majetku.

Ode dne 12.3.2015 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., která se zabývá správou vlastního majetku.

V roce 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. Nadále se bude věnovat pouze realitní činnosti, a to zejména v podobě investic do nemovitostí, investic do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR.

K datu vyhotovení tohoto prospektu emitovala společnost celkem 3 emise dluhopisů, přičemž tento prospekt je 2. prospektem dluhopisů 4. emise.

## **2. Investice**

Emitent prohlašuje, že ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky nedošlo k podstatným změnám.

### **Oddíl F. Přehled podnikání**

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

- realitní činnost
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

#### **1. Hlavní činnosti**

Jedinou 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 patřících 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 G.

**eFi Palace, s.r.o., Identifikační číslo: 29378702**

Základní kapitál obchodní korporace eFi Palace, s.r.o.: 47 200 000 Kč

Jedinou činností obchodní korporace eFi Palace, s.r.o. je vlastnictví a provoz multifunkčního areálu na adrese Bratislavská 234/52, čtvrť Brno-střed, 602 00 Brno, Zábřovice, jehož součástí je 8 bytových jednotek sloužících ke krátkodobému a dlouhodobému pronájmu, 70 ubytovacích jednotek sloužících ke krátkodobému a dlouhodobému pronájmu, kancelářské prostory, sklady a parkovací místa určené k dlouhodobému pronájmu. V areálu se dále nabízí konferenční sál, posilovna a wellness.

**e-Finance Developer, s.r.o., Identifikační číslo: 27754979**

Základní kapitál obchodní korporace e-Finance Developer, s.r.o.: 200 000,- Kč

Obchodní korporace e-Finance Developer, s.r.o. se zabývá výstavbou a následným prodejem rezidenčních nemovitostí, je provozovatelem restaurace v rámci areálu ve vlastnictví eFi Palace, s.r.o. na adrese Bratislavská 234/52, čtvrť Brno-střed, 602 00 Brno, Zábřovice. V současnosti také jako investor realizuje výstavbu a prodej posledního ze čtyř rodinných domů 5+kk na pozemcích ve vlastnictví emitenta v obci Krasová, okres Blansko, kraj Jihomoravský.

**Czech Property Fund, s.r.o., Identifikační číslo: 29260833**

Základní kapitál obchodní korporace Czech Property Fund, s.r.o.: 200 000,- Kč

Obchodní korporace Czech Property Fund, s.r.o. se zabývá stavební činností zejména pro obchodní korporace v rámci koncernu e-Finance, a.s. a dále výstavbou a následným prodejem rezidenčních nemovitostí.

**e-Finance Reality, s.r.o., Identifikační číslo: 25554824**

Základní kapitál obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o.: 100 000,- Kč

Obchodní korporace se do 31.7.2014 zabývala zprostředkováním prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR a tuto část závodu s účinností ke dni 1.8.2014 prodala emitentovi.

Od 1.8.2014 je jedinou činností obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o. výstavba dvou bytových domů (v rámci první etapy bytového domu s pěti byty a v rámci druhé etapy bytového domu s deseti byty) na vlastním pozemku na adrese Holzova 1156/30, čtvrť Brno-Líšeň, 628 00 Brno.

### **Horské středisko Lipová, s.r.o., Identifikační číslo: 03807860**

Základní kapitál obchodní korporace Horské středisko Lipová, s.r.o.: 3.700 000,- Kč  
Obchodní korporace se zabývá správou vlastního majetku.

### **eFi Palace resort, s.r.o., Identifikační číslo: 03885453**

Základní kapitál obchodní korporace eFi Palace resort, s.r.o. : 100 000,- Kč  
Obchodní korporace se zabývá správou vlastního majetku.

### **e-Finance EU, a.s., Identifikační číslo: 03178307**

Základní kapitál obchodní korporace e-Finance EU, a.s. : 2.000.000,-Kč, splaceno 30%

Obchodní korporace se zabývá správou vlastního majetku a zahajuje podnikání v oblasti zprostředkování hypotečních úvěrů.

### ***Zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR***

Emitent s účinností od 1.8.2014 koupil od své dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o., identifikační číslo: 25554824 část závodu zabývající se zprostředkováním prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR. Tuto část závodu bude emitent nadále provozovat a rozvíjet. Tato část závodu dosáhla v rámci obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o. v roce 2013 provozních výnosů 11 905 000 Kč a provozního zisku ve výši 1 429 000 Kč.

Odkoupením této části závodu ke dni 1.8.2014 se činnost emitenta zabývající se zprostředkováním prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR stala významnou činností emitenta. Ke dni vydání prospektu má emitent uzavřeno se zájemci o zprostředkování 254 smluv o zprostředkování prodeje nemovitosti na celém území ČR a 25 smluv o zprostředkování pronájmu nemovitosti na celém území ČR. Ke dni vydání prospektu má emitent ?? 17 obchodních zástupců a 4? administrativní pracovníky zajišťující provádění této činnosti. Emitent v rámci této činnosti provozuje webové servery <http://www.brnske-byty.cz>, <http://reality.e-inzert.cz>, <http://www.e-finance-reality.cz>. Emitent v rámci této činnosti vydává nákladem 115 000 výtisků měsíčně realitní časopis pod názvem „e-Finance Žurnál“, který je v evidenci periodického tisku Ministerstva kultury ČR zaevidován pod Evidenčním číslem: MK ČR E 16186, a který je bezplatně distribuován na Jižní Moravě a Vysočině.

### **Strategie Emitenta**

Emitent v roce 2014 ukončil poskytování spotřebitelských úvěrů a makléřskou činnost, která zahrnovala činnosti pojišťovacího makléře, pojišťovacího agenta.

Emitent bude nadále jako jedinou hlavní činnost provozovat a rozvíjet Realitní činnost podrobně popsanou výše v kapitole pod názvem "Realitní činnost".

Cílem Emitenta pro nadcházející období je přímý nákup nemovitostí především na území ČR jejich správa a pronájem.



Cílem Emitenta pro nacházející období je také investiční výstavba a následný prodej či pronájem nemovitostí.

Cílem Emitenta je také zakládání obchodních korporací zabývajících se správou a pronájemem vlastních nemovitostí, popřípadě investiční výstavbou a následným prodejem nemovitostí a podílení se na případném zisku generovaném těmito obchodními korporacemi, popřípadě na zisku plynoucího z prodeje podílů na základním kapitálu těchto obchodních korporací.

Cílem Emitenta je také nákup a vlastnictví podílů na základním kapitálu obchodních korporací zabývajících se správou a pronájemem vlastních nemovitostí popřípadě investiční výstavbou a následným prodejem nemovitostí a podílení se na případném zisku generovaném těmito obchodními korporacemi, popřípadě na zisku plynoucího z prodeje podílů na základním kapitálu těchto obchodních korporací.

Cílem Emitenta je také provozování a rozvoj činnosti popsané v kapitole pod názvem "Zprostředkování prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR", a to dalším rozvojem sítě obchodních zástupců na celém území ČR, navyšováním počtu zprostředkovaných smluv o převodu nemovitostí, navyšováním počtu zprostředkovaných smluv o pronájmu nemovitostí.

Cílem emitenta je také rozvoj realitních webových serverů, zejména serverů <http://www.brnenske-byty.cz>, <http://reality.e-inzert.cz>, <http://www.e-finance-reality.cz> a rozšíření distribučního pokrytí realitního měsíčníku „e-Finance Žurnál“, který je v evidenci periodického tisku Ministerstva kultury ČR zaevidován pod Evidenčním číslem: MK ČR E 16186, a který je bezplatně distribuován na Jižní Moravě a Vysočině a na další kraje v rámci ČR.

## **2. Hlavní trhy**

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika. Dle informací českého statistického úřadu dosáhl v roce 2014 HDP České republiky zvýšení o 2 %, hrubá přidaná hodnota vzrostla o 2,6 %. Oživení ekonomiky České republiky - které započalo podle meziočnické dynamiky v posledním čtvrtletí 2013 a v mezikvartálním srovnání již ve 2. čtvrtletí 2013 – pokračovalo i v roce 2014 s tím, že meziočnickě již tempo růstu HDP v trendu sláblo. Ve srovnání s dynamikou ekonomiky EU rostl český HDP v průběhu roku 2014 rychleji v meziočnickém srovnání, mezičtvrtletně jen ve 2. a 3. čtvrtletí.

Objem průmyslové produkce a maloobchodních tržeb poprvé překonal vrchol konjunktury z roku 2008. Vyšší byla proti roku 2008 i důvěra spotřebitelů. Po pěti letech stoupla stavební výroba. I přes růst počtu nově zahájených bytů, který se objevil poprvé po sedmi letech, dosahoval však jejich počet jen zhruba poloviny toho, co v roce 2007. Po pěti letech stoupla i zásoba práce stavebních firem na veřejných zakázkách.

Růst české ekonomiky v roce 2014 byl z velké části postaven na vyšší poptávce po investicích. Přestože v porovnání s rokem 2008 – kdy se v ČR proinvestovalo historicky nejvyšších 1 168 mld. korun (v cenách roku 2010) – byly investice stále výrazně nižší (-10,4 %), proti roku 2013 se investiční aktivita v tuzemsku evidentně zlepšila (+4,7 %). Velmi pozitivně lze hodnotit i skutečnost, že k nárůstu investic v ČR nedošlo nárazově, ale že se zvyšují kontinuálně. Již šest čtvrtletí trvajících mezikvartální růst naznačuje, že investiční nálady v ČR jsou nejen pozitivní, ale také stabilní.

## Realitní trh

Hlavním trhem emitenta je Česká Republika. Dle informací Českého statistického úřadu o vývoji ekonomiky České republiky v roce 2014 došlo k oživení ekonomiky České republiky - které započalo podle meziroční dynamiky v posledním čtvrtletí 2013 a v mezikvartálním srovnání již ve 2. čtvrtletí 2013 – pokračovalo i v roce 2014 s tím, že meziročně již tempo růstu HDP v trendu sláblo. Ve srovnání s dynamikou ekonomiky EU rostl český HDP v průběhu roku 2014 rychleji v meziročním srovnání, mezičtvrtletně jen ve 2. a 3. čtvrtletí.

Podle dynamiky hrubé přidané hodnoty výkonnost české ekonomiky rostla ještě rychleji než HDP prakticky v každém čtvrtletí 2014. K růstu ekonomiky docházelo v relativně stabilizovaném prostředí – vnější i vnitřní nerovnováha se zlepšovala. K pozitivnímu vývoji docházelo i na trhu práce. Růst podporovaly i uvolněnější měnové a fiskální podmínky.

Po třech letech 2011, 2012 a 2013, které tvrdě dopadly do celkových příjmů českých domácností, se jejich příjmová situace v roce 2014 (podle dosud známých údajů) již zlepšila. Pokračující přibývání počtu zaměstnanců, opětovné prodlužování skutečně odpracované doby, růst reálných mezd v podnikatelské i nepodnikatelské sféře, ale i například nárůst počtu sebezaměstnaných osob (zejména živnostníci) – to je jen stručný nástin změn na trhu práce, které měly na příjmy domácností v roce 2014 pozitivní vliv, a v logice věci se tak přenesly i do vyšších spotřebních vydání. Jestliže v úhrnu za roky 2011-2013 výdaje na konečnou spotřebu domácností klesly o 1,2 %, v roce obnoveného růstu české ekonomiky 2014 posílily o 1,7 %. Zvýšily se nejvíce za posledních šest let.

Realitní trh v České republice v roce 2014 pokračoval v trendu oživení, kdy již v prvním čtvrtletí došlo k růstu cen bytů, patrnému zejména u nových bytů v Praze (1,3%), který byl přerušen ve druhém a třetím čtvrtletí přičemž ve čtvrtém čtvrtletí došlo k opětovnému růstu (0,6%). V rámci celé ČR u cen starších bytů v prvním čtvrtletí roku 2014 došlo k růstu cen u bytů v Praze (0,7%) a rovněž k růstu cen u bytů mimo Prahu (1,8%). Růst pokračoval i v druhém a třetím čtvrtletí, přičemž ve čtvrtém čtvrtletí ceny starších bytů spíše stagnovaly, kdežto ceny nových bytů vykázaly růst (2,1%).

Dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)) ceny nemovitostí v ČR rostly od roku 2005 v průměru o více jak 15% ročně a začaly klesat až ve druhé polovině roku 2008. Na konci roku 2009 byly ceny nemovitostí v průměru na úrovni 95% roku 2008. Začátkem roku 2010 došlo k mírnému oživení trhu avšak po zbytek roku trh pokračoval v sestupné tendenci byť podstatně mírnější než propad z roku 2009. Tento stav pokračoval i v roce 2011 a 2012, kdy se na konci roku pokles cen - jak nabídkových, tak realizovaných - zastavil a na počátku roku 2013 ceny nemovitostí spíše stagnovaly, přičemž oživení přišlo ve druhém čtvrtletí roku 2013 a pokračovalo v průběhu roku 2014 mírným růstem jak nabídkových tak realizovaných cen.

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že tyto informace byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných zmíněnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukovávané informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Český hypoteční trh není v porovnání s řadou jiných zemí (USA, GB, Maďarsko, Španělsko) nezdravý. Drtivá většina úvěrů v ČR byla poskytnuta v českých korunách, díky čemuž se tuzemský trh vyhnul kurzovým šokům a s nimi spojeným dopadům na schopnost splácení držitelů hypoték. Rezidenční trh zároveň tvořila z 90 %

domácí poptávka pro zajištění potřeby bydlení, sekundární bydlení, zahraniční a spekulativní zájemci byli v minoritě.

Hypoteční banky nastavily pro poskytování hypoték relativně přísná pravidla, díky kterým bylo těžké získat hypotéku bez dostatečného příjmu, příp. zajištění. České hypoteční banky nesklouzly k poskytování tzv. subprime hypoték a jejich úvěrová portfolia jsou kvalitní. Výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů v roce 2014 spíše stagnovala s mírnými tendencemi k poklesu.

Emitent má dvanáctiletou zkušenost s působením na výše popsaných trzích a prostřednictvím svých dceřiných společností a ovládaných osob se stal významným poskytovatelem služeb v oblasti financí a realit.

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

### Členění celkových příjmů Emitenta podle kategorie činnosti

	Datum účetní závěrky		
	2012	2013	2014
Popis	k 31.12.	k 31.12.	k 31.12.
<b>Celkové výnosy</b>	<b>32 597</b>	<b>31 983</b>	<b>23420</b>
Z toho:			
• Činnost pojišťovacího makléře a agenta	23 842	16 320	4 323
• Zprostředkování hypotečních úvěrů	50	51	72
• Realitní činnost	3 550	7 200	5 263
• Činnost účetních poradců	557	583	519
• Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern	1 853	4 492	6 443
• Poskytování spotřebitelského úvěru	2 525	2 609	624
• Ostatní	220	728	6176*

\* V roce 2014 došlo k mimořádnému výnosu ve výši 6000tis Kč z výše zmiňovaných prodejů části podniku.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Popis	Datum účetní závěrky	
	k 30.6.2014	k 30.6.2015
<b>Celkové výnosy v tisících</b>	9 095	8 432
Z toho:		
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	3 897	20
Zprostředkování hypotečních úvěrů		
Realitní činnost	771	4 589
Činnost účetních poradců	268	303
Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern		
Poskytování spotřebitelského úvěru	3 961	2 549
Ostatní	198	971

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

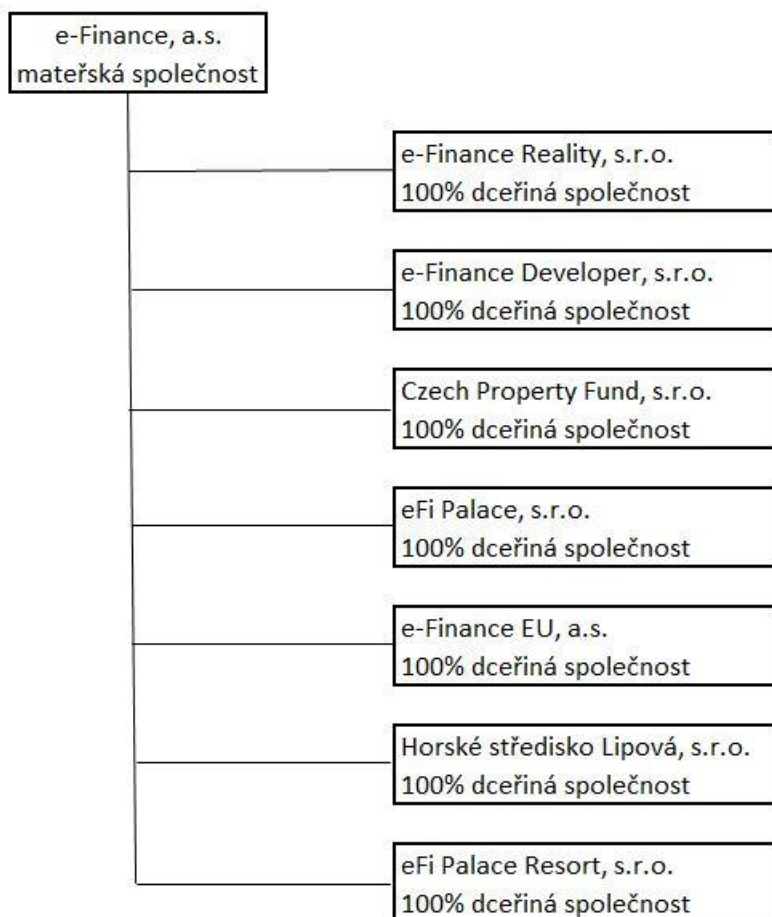
Společnost e-Finance, a.s. v srpnu roku 2014 prodala část závodu – pojišťovací sekci, společnosti e-Finance Makléři, s.r.o. a dále koupila od společnosti e-Finance Reality, s.r.o. část jejího závodu – sekci realitní zprostředkování.

Proto došlo v roce 2015 k navýšení provozních nákladů právě na provoz sekce realitního zprostředkování (právní služby, poplatky katastru, kolky, provize makléřům) a také se to projevilo na rozčlenění celkových výnosů.

## Oddíl G. Organizační struktura

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

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládající ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.



e-Finance, a.s. je ovládající osobou sedmi 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., a e-Finance EU, a.s., eFi Palace Resort, s.r.o. a Horské středisko Lipová, s.r.o. ve kterých vlastní 100% podíly.

Informace o úvěrech v přijatých společnostmi v rámci skupiny, od Emitenta či osob ovládajících Emitenta jsou uvedeny níže v Oddílu M.

#### **e-Finance Reality, s.r.o.**

e-Finance Reality, s.r.o. se do 31.7.2014 zabývala zprostředkováním prodeje nebo pronájmu rezidenčních a podnikatelských nemovitostí na území ČR a tuto část závodu s účinností ke dni 1.8.2014 prodala emitentovi.

Od 1.8.2014 je jedinou činností obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o. výstavba dvou bytových domů (v rámci první etapy bytového domu s pěti byty a v rámci druhé etapy bytového domu s deseti byty) na vlastním pozemku na adrese Holzova 1156/30, čtvrť Brno-Líšeň, 628 00 Brno.

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.***

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013	k 31.12.2014
Provozní výnosy	10108	11905	16105
Finanční výnosy	0	5	36
Provozní náklady	10961	10476	21789
Finanční náklady	199	1425	1323
Hospodářský výsledek	-1052	9	2594
Aktiva	14038	17232	11414
Vlastní kapitál	-7765	-7756	-5162

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

#### **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 developerskou činností pro Emitenta. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012.

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.**

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013	K 31.12.2014
Provozní výnosy	2	646	13986
Finanční výnosy	0	0	0
Mimořádné výnosy	0	0	0
Provozní náklady	81	2023	13071
Finanční náklady	5	192	714
Hospodářský výsledek	-84	-1569	201
Aktiva	294	3207	7385
Vlastní kapitál	-1865	-3434	-3233

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

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.

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.**

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013	K 31.12.2014
Provozní výnosy	24054	107005	53973
Finanční výnosy	0	0	1
Mimořádné výnosy	1300	0	0
Provozní náklady	23430	102255	52004
Finanční náklady	1889	3098	1707
Hospodářský výsledek	35	1653	206
Aktiva	17463	22784	37374
Vlastní kapitál	-1427	174	437

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

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

Společnost eFi Palace, s.r.o. byla založena za účelem provozu a pronájmu budovy v Brně, na ulici Bratislavská 52, v části obce Zábrdovice, č.p. 234.

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013	K 31.12.2014
Provozní výnosy	0	12997	61341
Finanční výnosy	0	46	8
Mimořádné výnosy	0	0	0
Provozní náklady	180	13998	57494
Finanční náklady	0	1044	5754
Hospodářský výsledek	-180	-1999	-1899
Aktiva	1094	121402	185513
Vlastní kapitál	20	45021	43121

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

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

Společnost e-Finance EU, a.s. byla založena za účelem zprostředkovávání hypotéčních úvěrů.

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.**

Popis	k 31.12.2014
Provozní výnosy	17
Finanční výnosy	0
Mimořádné výnosy	0
Provozní náklady	45
Finanční náklady	0
Hospodářský výsledek	-28
Aktiva	1972
Vlastní kapitál	1972

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

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.**

Společnost nevykonávala v roce 2015 žádnou činnost.

**Horské středisko Lipová, s.r.o.**

Společnost Horské středisko Lipová, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku

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

**Wybrané finanční údaje o společnosti Horské středisko Lipová, s.r.o.**

Popis	k 30.6.2015
Provozní výnosy	0
Finanční výnosy	0
Mimořádné výnosy	0
Provozní náklady	0
Finanční náklady	0
Hospodářský výsledek	0
Aktiva	3700
Vlastní kapitál	3700

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

## Oddíl H. Informace o trendech

Jelikož ukončené činnosti Emitenta Poskytování spotřebitelských úvěrů a Činnost pojišťovacího makléře a agenta tvořily podstatnou část provozních a finančních výnosů Emitenta a budoucí výnosy Emitenta budou závislé pouze na jediné hlavní činnosti Emitenta Realitní činnost rozšířená o koupenou část závodu obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o., může se jednat o negativní změnu vyhlídek a budoucí finanční situace Emitenta od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují kromě obecného vývoje ekonomického cyklu také trendy realitního trhu uvedené v Oddílu F, odst. 2

## Oddíl I. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

## Oddíl J. 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 tři členy, kteří jsou voleni a odvoláváni 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  
Pracovní adresa: v sídle Emitenta  
Místopředseda: Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900,



Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka  
Pracovní adresa: v sídle Emitenta  
Člen: Mgr. Daniel Sobotka MSc r.č. 791116/3909  
Brno, Cihlářská 640/17b, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka  
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

## 2. Dozorčí rada

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

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

Předseda: Lenka Chládková, r.č. 645502/1111,  
Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka  
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  
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  
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 představenstva a dozorčí rady k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

## Oddíl K. Postupy dozorčí rady, popř. správní 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 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 L. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 83% akcií Emitenta a současně 83% podíl na hlasovacích právech společnosti. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou akciemi na jméno, Emitent vede seznam akcionářů, převoditelnost akcií Emitenta je omezena, k převodu akcií Emitenta se vyžaduje předchozí souhlas představenstva společnosti. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň předsedou představenstva Emitenta. Řídí se a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění. Vztahy kontroly nad Emitentem jsou založeny pouze výše popsáním vlastnictvím majetkové účasti. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně. Emitentovi nejsou dále známa jakákoli ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2012, končící 31. 12. 2013 a končící 31.12.2014 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditory. Zprávy auditorů 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 ovládanými a svým dceřiným společnostem ke dni vyhotovení prospektu tyto pohledávky:

Společnost	splatnost	úrok. sazba p.a.	Jistina k 21.9.2015	neuhr. úrok k 21.9.2015	celkem k 21.9.2015
e-Finance Reality, s.r.o.	31.12.2015	11,00%	5 752 840,00 Kč	668 094,00 Kč	6 420 934,00 Kč
e-Finance Reality, s.r.o.	31.12.2019	7,00%	10 500 000,00 Kč	249 083,00 Kč	10 749 083,00 Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	31.12.2017	7,00%	18 108 848,00 Kč	8 501 675,00 Kč	26 610 523,00 Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	31.12.2017	7,00%	7 421 369,00 Kč	1 027 463,00 Kč	8 448 832,00 Kč
oFi Palazzo, s.r.o.	31.12.2017	7,00%	3 712 307,00 Kč	3 386 103,00 Kč	7 098 410,00 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>45 496 364,00 Kč</b>	<b>13 832 418,00 Kč</b>	<b>69 327 782,00 Kč</b>

Tyto úvěry byly poskytnuty za účelem koupě, výstavby, přestavby, rekonstrukcí nemovitostí dceřinými společnostmi, není u nich prodlení se splacením a nedochází k jejich významným změnám.

### 1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

e-Finance, a.s. není a během posledních dvou účetních období nebyla účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích řízení, která měla nebo mohou mít vliv na fi-

nanční situaci nebo ziskovost Emitenta. e-Finance, a.s. si není vědoma žádných hrozcích soudních nebo rozhodčích řízení, která by měla nebo mohla mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta. Prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

## **2. Významné změny finanční situace Emitenta**

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny ověřené finanční údaje, nedošlo k významné změně finanční situace Emitenta.

## **Oddíl N. Doplňující údaje**

### **1. Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,-Kč (slovy: dvě miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Je rozdělen na 100 (slovy: sto) kusů akcií o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) každá, vydaných jako kmenové akcie ve formě listinných cenných papírů na jméno.

### **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 VI. - Finanční údaje o Emitentovi**

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2012, 31.12.2013 a 31.12.2014. Dále neauditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka za období od 1.1.2015 do 30.6.2015 s příloženými informacemi. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nespĺňuje 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 31.12.2012 včetně přílohy a auditorského výroku

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## ROZVAHA

ke dni ..... 31.12.2012 .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	12	26272504

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**e-FINANCE, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání (liší-li se od bydliště)  
**Rooseveltova 593/10  
Brno  
60200**

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+150 007	-168	+149 839	+104 757
B.	Dlouhodobý majetek	003	+19 136	-168	+18 968	+0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+1 300	-168	+1 132	+0
B. II. 1.	Pozemky	014	+264	+0	+264	+0
B. II. 2.	Stavby	015	+898	-30	+868	+0
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+138	-138	+0	+0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+17 836	+0	+17 836	+0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	+20	+0	+20	+0
B. III. 6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	+17 816	+0	+17 816	+0
C.	Oběžná aktiva	031	+76 607	+0	+76 607	+65 824
C. I.	Zásoby	032	+7 456	+0	+7 456	+6 130
C. I. 5.	Zboží	037	+7 456	+0	+7 456	+6 130
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+37 518	+0	+37 518	+27 323
C. II. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+35 986	+0	+35 986	+27 323
C. II. 7.	Jiné pohledávky	046	+1 532	+0	+1 532	+0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+17 872	+0	+17 872	+14 449
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+17 431	+0	+17 431	+14 273
C. III. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+426	+0	+426	+24
C. III. 6.	Stát - daňové pohledávky	054	+0	+0	+0	+150
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+15	+0	+15	+2
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+13 761	+0	+13 761	+17 922
C. IV. 1.	Peníze	059	+331	+0	+331	+37
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	+13 430	+0	+13 430	+17 885
D. I.	Časové rozlišení	063	+54 264	+0	+54 264	+38 933
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	+54 076	+0	+54 076	+38 730
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	+188	+0	+188	+203

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Minulé období 6
a	b			
	PASIVA CELKEM	067	<b>+149 839</b>	<b>+104 757</b>
A.	Vlastní kapitál	068	<b>+2 957</b>	<b>+1 960</b>
A. I.	Základní kapitál	069	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	070	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A. II.	Kapitálové fondy	073	<b>-680</b>	<b>-500</b>
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	<b>-680</b>	<b>-500</b>
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	<b>+68</b>	<b>+48</b>
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	<b>+68</b>	<b>+48</b>
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	<b>+392</b>	<b>+4</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	<b>+408</b>	<b>+20</b>
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	<b>-16</b>	<b>-16</b>
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	<b>+1 177</b>	<b>+408</b>
B.	Cizí zdroje	085	<b>+137 910</b>	<b>+102 478</b>
B. II.	Dlouhodobé závazky	091	<b>+131 722</b>	<b>+89 029</b>
B. II. 6.	Vydané dluhopisy	097	<b>+131 640</b>	<b>+88 920</b>
B. II. 9.	Jiné závazky	100	<b>+82</b>	<b>+109</b>
B. III.	Krátkodobé závazky	102	<b>+5 733</b>	<b>+12 824</b>
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	<b>+872</b>	<b>+254</b>
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	<b>+23</b>	<b>+28</b>
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	<b>+11</b>	<b>+11</b>
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	<b>+561</b>	<b>+117</b>
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	<b>+14</b>	<b>+2</b>
B. III. 11.	Jiné závazky	113	<b>+4 252</b>	<b>+12 412</b>
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	114	<b>+455</b>	<b>+625</b>
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	<b>+187</b>	<b>+378</b>
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	<b>+268</b>	<b>+247</b>
C. I.	Časové rozlišení	118	<b>+8 972</b>	<b>+319</b>
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	<b>+1 540</b>	<b>+87</b>
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	<b>+7 432</b>	<b>+232</b>



Sestaveno dne: <b>0 6 . 0 9 . 2 0 1 3</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou. 	
Právní forma účetní jednotky <b>akciová společnost</b>	Předmět podnikání <b>činnost pojišťovacího makléře</b>	Pozn.:	



Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

ke dni ..... 31. 12. 2012 .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	26272504

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**

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

**Rooseveltova 593/10**

**Brno**

**60200**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01	+3 550	+5 000
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	+3 158	+4 312
+	Obchodní marže	03	+392	+688
II.	Výkony	04	+24 566	+23 073
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	+24 566	+23 073
B.	Výkonová spotřeba	08	+22 193	+21 684
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	+285	+153
B. 2.	Služby	10	+21 908	+21 531
+	Přidaná hodnota	11	+2 765	+2 077
C.	Osobní náklady součet	12	+486	+625
C. 1.	Mzdové náklady	13	+386	+520
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	+76	+73
C. 4.	Sociální náklady	16	+24	+32
D.	Daně a poplatky	17	+127	+276
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	+30	+57
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	+73	+145
H.	Ostatní provozní náklady	27	+402	+343
*	Provozní výsledek hospodaření	30	+1 793	+921
X.	Výnosové úroky	42	+4 397	+2 941
N.	Nákladové úroky	43	+4 328	+2 766
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	+11	+0
O.	Ostatní finanční náklady	45	+411	+596
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-331	-421
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	+285	+92
Q. 1	- splatná	50	+285	+92
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	+1 177	+408
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	+1 177	+408
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	+1 462	+500



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
Sestaveno dne: 08.09.2013		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
Právní forma účetní jednotky akciová společnost		Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře	Pozn.	



## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

CASH FLOW

ke dni ..... 31. 12. 2012 .....

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4


Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště**Rooseveltova 593/10****Brno****60 200**

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	+17 922	+21 502
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	+1 462	+500
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-39	-118
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zúst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	+30	+57
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-69	-175
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	+1 423	+382
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-31 393	-56 290
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-31 339	-53 877
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	+1 272	+1 887
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-1 326	-4 300
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-29 970	-55 908
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-75	-95
A.4.	Přijaté úroky (+)	+2 534	+2 941
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-166	-27
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-27 677	-53 089

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-19 177	-200
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-19 177	-200
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty	+42 693	+49 709
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního ažio, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+42 693	+49 709
F.	Číslé zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-4 161	-3 580
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+13 761	+17 922



Sestaveno dne: <b>0 6 . 0 9 . 2 0 1 3</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou. 	
Právní forma účetní jednotky: <b>akciová společnost</b>	Předmět podnikání: <b>činnost pojišťovacího makléře</b>	Pozn.:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH  
VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED ZMĚN VK

ke dni ..... 31. 12. 2012 .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-FINANCE, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydlištěRooseveltova 593/10  
Brno

60 200

## BĚŽNÉ OBDOBÍ

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (411)	+2 000			+2 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku (419)				
C.1 Základní kapitál (411+/- 419)	+2 000	XXX	XXX	XXX
C.2 Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C. Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	+2 000
D. Emisní ážio (412)				
E. Rezervní fondy (421)	+48	+20		+68
F. Ostatní fondy ze zisku (422, 423, 427)				
G. Kapitálové fondy (413)				
H. Rozdíly z přecenění nezahnuté do hospodářského výsledku	-500		+180	-680
I. Zisk účetních období (428 + D 431)	+428		+20	+408
J. Ztráta účetních období (429 + MD 431)	-16			-16
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	+1 177
Vlastní kapitál celkem (součet C až K)	+1 960	+20	+200	+2 957



Sestaveno dne: 0 6 . 0 9 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře	Pozn.:	

**Příloha k účetní závěrce za rok 2012  
ve zkráceném rozsahu**

**Název společnosti:** e- Finance, a.s.  
**Sídlo společnosti:** Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ: 602 00  
**Převažující předmět činnosti:** činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost, činnost pojišťovacího makléře

**Datum vzniku :** 19. 12. 2001  
**IČO:** 26272504  
**DIČ:** CZ26272504



**I. Obecné údaje:**

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc. .... 91%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2012:

1. Změna složení představenstva společnosti - nově jsou členy představenstva Radek Jakubec, MBA, MSc, Ivo Škaroupka a Mgr. Tomáš Hanák - tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána 16.2.2012.
2. Změna složení dozorčí rady společnosti - nově jsou členy dozorčí rady společnosti Lenka Chládková, JUDr. Jáchym Kanárek a Petr Barša - tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána 16.2.2012.
3. Společnost provedla změnu podoby akcií a výměnu akcií - společnost nově vydala 100ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,-Kč - tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána 14.8.2012.

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2012:

1. Zvolení nového předsedy představenstva - Radek Jakubec, MBA, MSc.
2. Zvolení nového předsedy dozorčí rady - Lenka Chládková

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

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

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

1. e-Finance Reality, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 255 54 824  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.

Strana 1 (celkem 6)

- Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 29260833  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2012 a účetní hospodářský výsledek za rok 2012 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2012	Účetní hospodářský výsledek za rok 2012
e-Finance Reality, s.r.o.	- 7765 tis. Kč	-1 195 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	-1 427 tis. Kč	32 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 1 865 tis. Kč	- 84 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	20 tis. Kč	- 180 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídicí pracovníci
	2	0
Osobní náklady celkem	486	
z toho:		
- mzdové náklady	386	
- nákl. na soc. zabezpečení	55	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	21	
- sociální náklady	24	

1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : byla poskytnuta bezúročná půjčka předsedovi představenstva ve výši 400 tis. Kč splatná do 30.6.2013
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

## II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované Vytvořené ve vlastní režii	Pořizovací cenou Nebyly
HIM a DHIM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2012 nevznikly



2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2011, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a požitá odpisové metody- nebyly

Druh inv.majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
NIM – účetní HIM – účetní DNIM, DHIM	Vychází se z daňových odpisů Účetní i daň. odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Roční dle zákona o daních z příjmů Okamžitý odpis bez periodicity

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2011 firma vykázala zisk ve výši **408 011,41 Kč**

Rozdělení HV za rok 2011 do ZRF	<b>20 400,57 Kč</b>
Rozdělení HV za rok 2011 do nerozděl.zisku	<b>387 610,84 Kč</b>
Nerozdělený zisk k 31.12.2012	<b>407 989,51 Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **4 396 944 Kč.**

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **4 328 194 Kč.** Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **4 253 717 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 1.085 tis.Kč (z toho 914 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 12.650 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- z obchodního styku – 0 tis.Kč
- v cizí měně - 0 tis.Kč
- z úvěrů a půjček - nejsou
- závazky kryté dle zástavního práva - nejsou
- souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví - nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	24 566 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	23 892 tis.Kč	
vedení účetnictví	557 tis.Kč	
ostatní	117 tis Kč	
Prodej zboží	3 550 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	3 550 tis.Kč	
Finanční činnosti	4 408 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	4 378 tis.Kč	
ostatní	30 tis.Kč	

3.4. Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis Kč.

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

3.7. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví :

Stavba a pozemek v Brně na ulici Bratislavská, uvedený na ř. 029 rozvahy a který je předmětem nepeněžitěho vkladu do společnosti eFi Palace, s.r.o. byl znaleckým posudkem pro účely vkladu oceněn na částku 47.000 tis.Kč, jeho účetní ocenění je 17.816 tis.Kč.

3.8. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu(dle odborného odhadu):

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí  
 (druhy CP a emitentů, finanční výnosy) 100% e-Finance Reality, s.r.o.  
 100% e-Finance Developer, s.r.o.  
 100% Czech Property Fund, s.r.o.  
 100% eFi Palace, s.r.o.

3.10. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2011

Firma v roce 2011 vykázala zisk, který činil **408 011,41 Kč**.

3.12. Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč splacen

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

## 3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 31.12.2012

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 20 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.	200.000,-Kč	20.000,-Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
<b>Celkem</b>	<b>700.000,-Kč</b>	<b>20.000,-Kč</b>

Na řádku č.29 Rozvahy je uvedena částka 17 815 601 Kč, jedná se o pořízení stavby a pozemku k celkové rekonstrukci v Brně na ulici Bratislavská, a který je předmětem nepeněžitých vkladů do společnosti eFi Palace, s.r.o..

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **7 455 632 Kč**  
Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **35 986 353 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2014	0,0%	51 689 Kč
Firmě e-Finance Reality, s.r.o.	31.5.2014	paušální částka	17 419 769 Kč
Firmě Czech Property Fund, s.r.o.	31.5.2014	11,68%	16 638 526 Kč
Firmě e-Finance Developer, s.r.o.	31.12.2017	0,0%	1 876 369 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **1 531 961 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	236 063 Kč
Firmě SVJ Traubova 26	30.11.2027	7,0%	1 295 898 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **17 430 838 Kč**  
Pohledávky za odběrateli v částce 4 877 847 Kč  
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2012 v částce 12 552 171 Kč  
Ostatní pohledávky v částce 820 Kč

Na řádku č. 50 Rozvahy je uvedena částka **425 977 Kč**  
Nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce 23 835 Kč  
Poskytnutá půjčka před.představenstva v částce 402 142 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce 14 860 Kč

Na řádku č. 64 – Fap přijaté v r.2012, náklad r. 2013 v částce 54 566 Kč  
Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 54 021 728 Kč  
**CELKEM 54 076 294 Kč**

Strana 5 (celkem 6)




Na řádku č. 66 – výnosy-provize od pojišťoven roku 2012 zaplacené v r. 2013		
	v částce	187 641 Kč
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalenci		<b>680 000 Kč</b>
Na řádku č. 097 – emitované dluhopisy	v částce	<b>131 640 000 Kč</b>
Na řádku č. 100 – přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	82 105 Kč
Na řádku č. 109 – srážková + zálohová daň za 12/2012	v částce	3 726 Kč
DPH za IV.Q 2012	v částce	345 632 Kč
Daň z příjmů za rok 2012 doplatek	v částce	211 210 Kč
CELKEM	v částce	<b>560 568 Kč</b>
Na řádku č. 112 – dohad spotřeby energií v roce 2012	v částce	13 998 Kč
Na řádku č. 113 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	3 336 913 Kč
skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného	v částce	915 238 Kč
Celkem	v částce	<b>4 252 151 Kč</b>
Na řádku č. 116 – kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	267 667 Kč
– bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	56 281 Kč
– bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	62 979 Kč
– bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	67 700 Kč
CELKEM		<b>454 627 Kč</b>
Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.		
Na řádku č. 119 – časové rozl. nákladů r. 2012, zaplacené v r. 2013		
provize obchodním zástupcům	v částce	185 504 Kč
náklady na pojistné za r. 2012, hrazeno 2013	v částce	1 354 372 Kč
CELKEM	v částce	1 539 876 Kč
Na řádku č. 120 – časové rozl.výnosů r. 2013, přijaté v r. 2012	v částce	7 431 402 Kč
Pojistné hrazené předem		

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 20 tis.Kč.

V Brně dne: 6.9.2013

Zpracovala: Ing.Petra Vinčálková

  
Radek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

  
Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### e-Finance, a.s.

Provedl jsem audit přiložené řádné účetní závěrky společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 31.12.2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2012, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2012 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a.s. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

#### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti e-Finance, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

#### Odpovědnost auditora

Moji odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

#### Výrok auditora

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance, a.s. k 31.12.2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2012 v souladu s českými účetními předpisy.**

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2011 a moje zpráva ze dne 28.6.2012 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 12. září 2013



  
Ing. Petr Tureček  
auditor č. oprávnění 1830  
Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00

## Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2013 včetně přílohy a auditorského výroku

ROZVAHA					
otisk podacího razítka		k 31.12.2013			Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky <b>e-FINANCE, a.s.</b>
		Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013			Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště <b>Bratislavská 234/52</b>
		v tisících Kč			<b>Brno</b> <b>60200</b>
		IČ 26272504			

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Děšné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2012)	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.I.	001	+227 782	-467	+227 315	+149 839
B.	Dlouhodobý majetek	B.I.+...+B.III.	003	+51 087	-353	+50 734	+18 968
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x	013	+5 891	-353	+5 538	+1 132
B.II.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	014	+1 047	+0	+1 047	+264
B.II.2.	Stavby	účty 021, (-)091, (-)092AÚ	015	+4 706	-215	+4 491	+868
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	účty 022, (-)092, (-)092AÚ	016	+138	-138	+0	+0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1+...+B.III.x	023	+45 196	+0	+45 196	+17 836
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	účty 091, (-)098AÚ	024	+45 195	+0	+45 195	+20
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 093, 095, (-)098AÚ	025	+1	+0	+1	+0
B.III.8.	Pofizovaný dlouhodobý finanční majetek	účty 043, (-)098AÚ	028	+0	+0	+0	+17 816
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	031	+105 096	-114	+104 982	+76 607
C.I.	Zásoby	C.I.1+...+C.I.x	032	+1 115	+0	+1 115	+7 456
C.I.5.	Zboží	účty 131, 132, 139, (-)196	037	+1 115	+0	+1 115	+7 456
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1+...+C.II.x	039	+87 976	+0	+87 976	+37 518
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	041	+86 695	+0	+86 695	+35 986
C.II.7.	Jiné pohledávky	účty 335AÚ, 371AÚ, 373AÚ, 374AÚ, 375AÚ, 376AÚ, 378AÚ, (-)391AÚ	046	+1 281	+0	+1 281	+1 532
C.III.	Krátkodobé pohledávky	C.III.1+...+C.III.x	048	+10 731	-114	+10 617	+17 872
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 312AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	049	+10 297	-114	+10 183	+17 431
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	050	+392	+0	+392	+426
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391	055	+42	+0	+42	+15
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	C.IV.1+...+C.IV.x	058	+5 274	+0	+5 274	+13 761
C.IV.1.	Peníze	účty 211, 213, 261	059	+145	+0	+145	+331
C.IV.2.	Účty v bankách	účty 221AÚ, 261	060	+5 129	+0	+5 129	+13 430
D.I.	Časové rozlišení	D.I.1+...+D.I.x	063	+71 599	+0	+71 599	+54 264
D.I.1.	Náklady příštích období	účty 391	064	+70 946	+0	+70 946	+54 076
D.I.3.	Příjmy příštích období	účty 388	066	+653	+0	+653	+188



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto (Rok 2012)	
	PASIVA CELKEM	A+B+C	001	<b>+227 315</b>	<b>+149 839</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.	002	<b>+31 190</b>	<b>+2 957</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1+...+A.I.x	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.II.	Kapitálové fondy	A.II.1+...+A.II.x	007	<b>+26 680</b>	<b>-680</b>
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	účty (+/-)414	010	<b>+26 680</b>	<b>-680</b>
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	A.III.1+...+A.III.x	014	<b>+127</b>	<b>+68</b>
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	účty 421, 422	015	<b>+127</b>	<b>+68</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	A.IV.1+...+A.IV.x	017	<b>+1 510</b>	<b>+392</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	účty 428	018	<b>+1 526</b>	<b>+408</b>
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	účty (-)428	019	<b>-16</b>	<b>-16</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.+A.V.x	021	<b>+873</b>	<b>+1 177</b>
B.	Cizí zdroje	B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.	022	<b>+195 825</b>	<b>+137 910</b>
B.II.	Dlouhodobé závazky	B.II.1+...+B.II.x	028	<b>+183 979</b>	<b>+131 722</b>
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471AÚ	030	<b>+2 444</b>	<b>+0</b>
B.II.6.	Vydané dluhopisy	účty 473AÚ, (-)295AÚ	034	<b>+181 050</b>	<b>+131 640</b>
B.II.9.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 379AÚ, 474AÚ, 478AÚ	037	<b>+485</b>	<b>+82</b>
B.III.	Krátkodobé závazky	B.III.1+...+B.III.x	039	<b>+6 444</b>	<b>+5 733</b>
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321AÚ, 322, 325, 478AÚ, 479AÚ	040	<b>+843</b>	<b>+872</b>
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333, 479AÚ	044	<b>+80</b>	<b>+23</b>
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336AÚ, 479AÚ	045	<b>+43</b>	<b>+11</b>
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	046	<b>+131</b>	<b>+561</b>
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	účty 388AÚ	049	<b>+34</b>	<b>+14</b>
B.III.11.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 379AÚ, 474AÚ, 479AÚ	050	<b>+5 313</b>	<b>+4 252</b>
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	B.IV.1+...+B.IV.x	051	<b>+5 402</b>	<b>+455</b>
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	účty 461AÚ	052	<b>+21</b>	<b>+187</b>
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	účty 221AÚ, 231, 232AÚ, 461AÚ	053	<b>+266</b>	<b>+268</b>
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 248	054	<b>+5 115</b>	<b>+0</b>
C.I.	Časové rozlišení	C.I.1+...+C.I.x	055	<b>+300</b>	<b>+8 972</b>
C.I.1.	Výdaje příštích období	účty 388	056	<b>+300</b>	<b>+1 540</b>
C.I.2.	Výnosy příštích období	účty 384	057		<b>+7 432</b>

Sestaveno dne: 31.3.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky: Předmět podnikání: činnost pojišťovacího makléře	
Pozn.:	



## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT



K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**

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

**Bratislavská 234/52**

**Brno**

**60200**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží účty 604	001	+7 200	+3 550
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	002	+6 355	+3 158
+	Obchodní marže I.-A.	003	+845	+392
II.	Výkony II.1+II.2.-II.3.+II.x.	004	+16 953	+24 566
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb účty 601, 602	005	+16 953	+24 566
B.	Výkonová spotřeba B.1.+...+B.x.	008	+14 963	+22 193
B.1.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	009	+385	+285
B.2.	Služby účty 511, 512, 513, 518	010	+14 578	+21 908
+	Přidaná hodnota I.-A.+II.-B.	011	+2 835	+2 765
C.	Osobní náklady součet C.1.+...+C.x.	012	+1 291	+486
C.1.	Mzdové náklady účty 521, 522	013	+990	+386
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	015	+258	+76
C.4.	Sociální náklady účty 527, 528	016	+43	+24
D.	Dané a poplatky účty 531, 532, 538	017	+327	+127
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku účty 551, 557	018	+185	+30
G.	Změna stavů rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příslušných období účty 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	025	+114	+0
IV.	Ostatní provozní výnosy účty 544, 546, 548	026	+193	+73
H.	Ostatní provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 548, 549	027	+262	+402
*	* Provozní výsledek hospodaření Přidaná hodnota+II.-IV.+V.-C.-D.-E.-F.-G.-H.	030	+849	+1 793
X.	Výnosové úroky účty 562	042	+7 419	+4 397
N.	Nákladové úroky účty 562	043	+6 778	+4 328
XI.	Ostatní finanční výnosy účty 563, 567AÚ, 568	044	+218	+11
O.	Ostatní finanční náklady účty 563, 567AÚ, 568, 569	045	+569	+411
*	Finanční výsledek hospodaření VI.+VII.+VIII.+IX.+X.+XI.-XII.-J.-K.-L.-M.-N.-O.-P.	048	+290	-331
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Q.1.+...+Q.x.	049	+266	+285
Q.1.	splatná účty 591, 595	050	+266	+285
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost *+Q.	052	+873	+1 177
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **+I.-T.	060	+873	+1 177
****	Výsledek hospodaření před zdaněním *+I.+XIII.-R.	061	+1 139	+1 462



Označ:	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sládovaném	minutém

Sestavono dne: <b>31.3.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>akciová společnost</b>	
Předmět podnikání: <b>činnost pojišťovacího makléře</b>	
Pozn.:	

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 6 2 7 2 5 0 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**

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

**Bratislavská 234/52**

**Brno**

**60200**

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	minulém	
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>					
A.1.	Počáteční stav	účet 411	001	+2 000	+2 000
A.4.	Konečný zůstatek		004	+2 000	+2 000
<b>C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252</b>					
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	A.1 + B.1.	009	+2 000	+2 000
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	C.1 + C.5.	014	+2 000	+2 000
<b>E. Rezervní fondy (účet 421)</b>					
E.1.	Počáteční stav	účet 421	019	+68	+48
E.2.	Zvýšení		020	+59	+20
E.4.	Konečný zůstatek		022	+127	+68
<b>H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)</b>					
H.1.	Počáteční zůstatek	účty 414 + 418	031	-680	-500
H.2.	Zvýšení		032	+27 360	
H.3.	Snížení		033		+180
H.4.	Konečný zůstatek		034	+26 680	-680
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>					
I.1.	Počáteční zůstatek	účet 428 + 431	035	+408	+428
I.3.	Snížení		037	+59	+20
I.4.	Konečný zůstatek		038	+349	+408
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>					
J.1.	Počáteční zůstatek	účet 429 + 431	039	-16	-16
J.4.	Konečný zůstatek		042	-16	-16
<b>K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>					
K.1	Počáteční zůstatek		047	+1 177	
K.2	Zvýšení		048	+873	+1 177
K.4	Konečný zůstatek		050	+2 050	+1 177
<b>Vlastní kapitál celkem</b>					
X.1	Počáteční zůstatek	$C.1. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1.$	051	+2 957	+1 960
X.2	Zvýšení	$A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2.$	052	+28 292	+1 197
X.3	Snížení	$A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3.$	053	+59	+200
X.4	Konečný zůstatek	$X.1. + X.2. - X.3.$	054	+31 190	+2 957

Sestavěno dne: 31.3.2014

Právní forma: **akciová společnost**  
účetní jednotky:

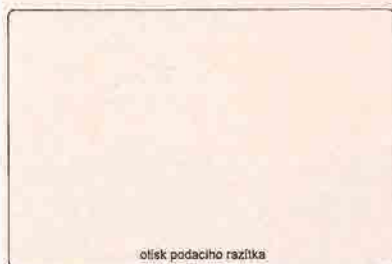
Předmět podnikání:  
**činnost pojišťovacího makléře**

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k 31.12.2013

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 26272504

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**e-FINANCE, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, IČI-š se od bydliště

**Bratislavská 234/52**

**Brno**

**60200**

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+13 761	+17 922
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+1 139	+1 462
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	A.1.1.+...+A.1.6. 003	-332	-39
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Úmořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+185	+30
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+113	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-641	-69
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+11	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.)	Z + A.1. 010	+807	+1 423
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	A.2.1.+...+A.2.4. 011	-64 425	-31 393
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-62 757	-31 339
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-8 009	+1 272
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+6 341	-1 326
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2.)	A* + A.2. 016	-63 618	-29 970
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-32	-75
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+2 927	+2 534
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období (-)	019	-384	-166
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.)	A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7. 022	-61 107	-27 677
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-4 592	-19 177
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. + B.2. + B.3.)	B.1. + B.2. + B.3. 026	-4 592	-19 177
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+57 212	+42 693



Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	minulém	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	C.1.+ C.2.	035	+57 212	+42 693
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	A***+ B***+ C***	036	-8 487	-4 161
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	P+F	037	+5 274	+13 761

Sestaveno dne: 31.3.2014.	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	
Předmět podnikání: činnost pojišťovacího makléře	
Pozn.:-	



**Příloha k účetní závěrce za rok 2013  
v plném rozsahu**



**Název společnosti:** e- Finance, a.s.  
**Sídlo společnosti:** Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00  
**Převažující předmět činnosti:** činnost podnikatelských, finančních, organizačních  
a ekonomických poradců,  
realitní činnost,  
činnost pojišťovacího makléře

**Datum vzniku :** 19. 12. 2001  
**IČO:** 26272504  
**DIČ:** CZ26272504

**I. Obecné údaje:**

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc.....91%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2013 nebyly, 19.3.2014 zápis změny sídla

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2013 nebyly

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

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

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

1. e-Finance Reality, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 255 54 824  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 277 54 979  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 29260833  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.  
Rooseveltova 593/10, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

## 1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2013 a účetní hospodářský výsledek za rok 2013 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2013	Účetní hospodářský výsledek za rok 2013
e-Finance Reality, s.r.o.	- 7 756 tis. Kč	9 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	174 tis. Kč	1 601 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 3 434 tis. Kč	-1 569 tis. Kč
eFI Palace, s.r.o.	45 021 tis. Kč	- 1 999 tis. Kč

## 1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídicí pracovníci
	5	0
Osobní náklady celkem	1 291	
z toho:		
- mzdové náklady	990	
- nákl. na soc. zabezpečení	191	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	67	
- sociální náklady	43	

## 1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly

## 1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

## II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

## 2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované Vytvořené ve vlastní režii	Pořizovací cenou Nebyly
DHM a DDHM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

## 2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

## 2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2013 nevznikly

## 2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

## 2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2012, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Pohledávky	Dle zákona o Rezervách,	Riziko dobytosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Druh inv. majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
DNM, DHM	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
DDNM, DDHM	Účetní i daň. odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Okamžitý odpis bez periodicity

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2012 firma vykázala zisk ve výši **1 176 812,49 Kč**

Rozdělení VH za rok 2012 do ZRF	<b>58 840,62 Kč</b>
Rozdělení VH za rok 2012 do nerozděl. zisku	<b>1 117 971,87 Kč</b>
Nerozdělený zisk k 31.12.2013	<b>1 525 961,38 Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **7 419 294 Kč.**

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **6 778 477 Kč.** Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **6 586 514 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **159 695 Kč** úrok z přijatých nebankovních úvěrů a půjček.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 413 tis.Kč (z toho 42 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 7 790 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- a) z obchodního styku – 0 tis.Kč
- b) v cizí měně - 0 tis.Kč
- c) z úvěrů a půjček - nejsou
- d) závazky kryté dle zástavního práva – krátkodobá půjčka 5 114 tis.Kč, zajištěna nemovitostmi v obci Krasová
- f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraníčí
Služby	16 953 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	15 694 tis.Kč	
vedení účetnictví	583 tis.Kč	
ostatní	676 tis.Kč	
Prodej zboží	7 200 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	7 200 tis.Kč	
Finanční činnosti	7 637 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	7 101 tis.Kč	
ostatní	536 tis.Kč	

3.4. Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis Kč.

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

3.7. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví : není

3.8. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí  
(druhy CP a emitentů, finanční výnosy)

- 100% e-Finance Reality, s.r.o.
- 100% e-Finance Developer, s.r.o.
- 100% Czech Property Fund, s.r.o.
- 100% eFi Palace, s.r.o.

3.10. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2012

Firma v roce 2012 vykázala zisk, který činil **1 176 812,49 Kč.**

3.12. Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč splacen

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 31.12.2013

**AKTIVA**

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 45 195 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	45.021 tis.Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	174 tis.Kč
<b>Celkem</b>	<b>47.700.000,-Kč</b>	<b>45.195 tis.Kč</b>

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **1 115 000 Kč**  
 Jedná se o pořízení nemovitosti – pozemků vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **86 694 919 Kč**  
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2015	0%	451 689 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	7%	19 446 022 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	11,68%	16 779 223 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	7%	5 017 985 Kč
eFi Palace, s. r. o.	28.1.2044	8%	45 000 000 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **1 280 776 Kč**  
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	176 375 Kč
Firmě SVJ Traubova 26	30.11.2027	7,0%	1 104 401 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **10 296 822 Kč**  
 Pohledávky za odběrateli v částce 2 512 459 Kč  
 Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2013 v částce 7 783 543 Kč  
 Ostatní pohledávky v částce 820 Kč

Na řádku č. 50 Rozvahy je uvedena částka **391 564 Kč**  
 Nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce 23 835 Kč  
 Úroky z půjčky předseda představenstva v částce 367 729 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **42 060 Kč**

Na řádku č. 64 – Fap přijaté v r.2013, náklad r. 2014 v částce 3 301 Kč  
 Časové rozliší: úroků z emitovaných dluhopisů v částce 70 942 369 Kč  
**CELKEM 70 945 670 Kč**

Na řádku č. 66 –provize od pojišťoven roku 2013 zaplacené v r. 2014 v částce **653 145 Kč**

#### PASIVA

Na řádku č. 10 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí **26 679 399 Kč**




Na řádku č. 30 – úvěr od eFi Palace vč. Úroků, splatnost 31.5.2015, úrok 8%, v částce	<b>2 443 913 Kč</b>
Na řádku č. 34 – emitované dluhopisy vč. Držených vlastních dluhopisů v částce	<b>181 050 000 Kč</b>
Na řádku č. 37 – přijaté platby za dluhopisy – nevydané v částce	<b>485 051 Kč</b>
Na řádku č. 46 – srážková + zálohová daň za 12/2013 v částce	14 957 Kč
DPH v částce	23 153 Kč
Daň z příjmů za rok 2013 doplatek v částce	92 803 Kč
CELKEM v částce	<b>130 913 Kč</b>
Na řádku č. 49 – dohad spotřeby energií v roce 2013 v částce	<b>34 032 Kč</b>
Na řádku č. 50 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost) v částce	3 810 934 Kč
skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného v částce	1 487 145 Kč
přeplatky dluhopisy k vrácení v částce	13 866 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností v částce	1 460 Kč
Celkem v částce	<b>5 313 405 Kč</b>
Na řádku č. 51 - bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce	21 225 Kč
- kontokorent od Raiffeisenbanky v částce	266 330 Kč
- přijatá krátkodobá půjčka + úroky v částce	5 114 477 Kč
CELKEM	<b>5 402 031 Kč</b>
Na řádku č. 56 - časové rozl. nákladů r. 2013, zaplacené v r. 2014 v částce	310 710 Kč
provize obchodním zástupcům v částce	-10 964 Kč
dobropisy na pojistné za r. 2013, hrazeno 2014 v částce	<b>299 746 Kč</b>
CELKEM v částce	<b>299 746 Kč</b>

3.15. Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 22 tis. Kč, za ostatní služby 2 tis. Kč.

V Brně dne: 31. 3. 2014

Zpracovala: Hana Rablová

  
Baudek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

  
Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

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

Provedl jsem audit přiložené řádně účetní závěrky společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 31.12.2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2013, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2013, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2013 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a.s. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti e-Finance, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

#### **Odpovědnost auditora**

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

#### **Výrok auditora**

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti e-Finance, a.s. k 31.12.2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.**

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2012 a moje zpráva ze dne 12.9.2013 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 18. dubna 2014



  
Ing. Petr Tureček  
auditor č. oprávnění 1830  
Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00



**Oddíl C. Účetní závěrka za období končící 31.12.2014 včetně přílohy a auditorského výroku**

## ZPRÁVA

### NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
společnosti

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

**o ověření roční účetní závěrky**

**za rok 2014**

*Milan Pavlacky*  


## **1. Obsah zprávy:**

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Auditorská zpráva

## **2. Přílohy:**

1. Účetní výkaz rozvaha
2. Účetní výkaz zisku a ztráty
3. Přehled o změnách vlastního kapitálu
4. Přehled o peněžních tocích
5. Příloha k účetní závěrce

## **1. Vykonavatel auditu:**

Ověření účetní závěrky provedl auditor Ing. Milan Pavlacký se sídlem v Uherském Hradišti, Prokopa Holého 738, PSČ 686 06, zapsaný v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo oprávnění 0381, IČ 415 96 391.

## **2. Předmět a účel ověření:**

Roční účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2014, PSČ 602 00, IČ 262 72 504.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

## **3. Příjemce zprávy:**

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'milan pavlacký', positioned above a circular official stamp. The stamp is faint and contains text around its perimeter, likely identifying the auditor's office.

## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### e-Finance, a. s.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, za rok 2014, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz o stavu aktiv a pasív, nákladů a výnosů, hospodářského výsledku a finanční situace společnosti v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Odpovědnost auditora**

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.



**Výrok auditora**

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív, nákladů a výnosů, výsledku hospodaření a finanční situace společnosti e-Finance, a. s., za rok 2014, a byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

V Uherském Hradišti dne 18. května 2015

*mal. kuf*  


**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2014  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Rok	Měsíc	IČ
2014	12	26272504

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	219.801	-2.680	217.121	227.315
<b>B.</b>	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	64.019	-2.566	61.453	50.734
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	16.823	-2.566	14.257	5.538
<b>B.II.1.</b>	Pozemky	014	1.888	0	1.888	1.047
<b>2.</b>	Stavby	015	5.240	-517	4.723	4.491
<b>3.</b>	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
<b>9.</b>	Onehovací rozdíl k nabytému majetku	022	9.557	-1.911	7.646	0
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	47.196	0	47.196	45.196
<b>B.III.1.</b>	Podíly - ovládaná osoba	024	47.195	0	47.195	45.195
<b>3.</b>	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	91.621	-114	91.507	104.982
<b>C.I.</b>	Zásoby (ř.33 až 38)	032	277	0	277	1.115
<b>5.</b>	Zboží	037	277	0	277	1.115
<b>C.II.</b>	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	82.492	0	82.492	87.976
<b>2.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba	041	77.776	0	77.776	86.695
<b>7.</b>	Jiné pohledávky	046	4.716	0	4.716	1.281
<b>C.III.</b>	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	2.864	-114	2.750	10.617
<b>C.III.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2.419	-114	2.305	10.183
<b>2.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba	050	0	0	0	392
<b>6.</b>	Stát - daňové pohledávky	054	249	0	249	0
<b>7.</b>	Krátkodobě poskytnuté zálohy	055	196	0	196	42
<b>C.IV.</b>	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	5.988	0	5.988	5.274
<b>C.IV.1.</b>	Peníze	059	299	0	299	145
<b>2.</b>	Účty v bankách	060	5.689	0	5.689	5.129
<b>D.I.</b>	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	64.161	0	64.161	71.599
<b>D.I.1.</b>	Náklady příštích období	064	64.161	0	64.161	70.946
<b>3.</b>	Příjmy příštích období	066	0	0	0	653



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	217.121	227.315
<b>A.</b>	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	30.811	31.190
<b>A.I.</b>	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2.000	2.000
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	070	2.000	2.000
<b>A.II.</b>	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26.680	26.680
<b>3.</b>	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26.680	26.680
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	127
<b>A.III.1.</b>	Rezervní fond	081	171	127
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	1.304	1.510
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk minulých let	084	1.304	1.526
<b>2.</b>	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	-16
<b>A.V.1.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	656	873
<b>B.</b>	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	185.908	195.825
<b>B.II.</b>	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	181.636	183.979
<b>2.</b>	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	097	1.400	2.444
<b>4.</b>	Závazky ke společníkům	099		
<b>6.</b>	Vydané dluhopisy	101	180.236	181.050
<b>9.</b>	Jiné závazky	104	0	485
<b>B.III.</b>	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	4.011	6.444
<b>B.III.1.</b>	Závazky z obchodních vztahů	107	397	843
<b>4.</b>	Závazky ke společníkům	110	13	0
<b>5.</b>	Závazky k zaměstnancům	111	301	80
<b>6.</b>	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	43
<b>7.</b>	Stát - daňové závazky a dotace	113	73	131
<b>8.</b>	Krátkodobé přijaté zálohy	114	690	0
<b>10.</b>	Dohadné účty pasivní	116	35	34
<b>11.</b>	Jiné závazky	117	2.435	5.313
<b>B.IV.</b>	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	261	5.402
<b>B.IV.1.</b>	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	21
<b>2.</b>	Krátkodobé bankovní úvěry	120	261	266
<b>3.</b>	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	5.115
<b>C.I.</b>	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	402	300
<b>C.I.1.</b>	Výdaje příštích období	123	402	300
<b>2.</b>	Výnosy příštích období	124		







Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
e-Finance, a.s.

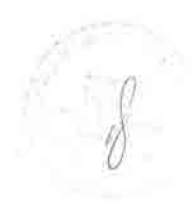
ke dni 31.12.2014  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Rok	Měsíc	IČ
2014	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 za prodej zboží	001	2.169	7.200
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	838	6.355
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	1.331	845
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	7.996	16.953
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	7.996	16.953
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	8.634	14.963
B.1.	Spotřeba materiálů a energie	009	186	385
2.	Služby	010	8.448	14.578
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	693	2.835
C.	Osební náklady (ř.13 až 16)	012	2.087	1.291
C.1.	Mzdové náklady	013	1.571	990
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	462	258
4.	Sociální náklady	016	54	43
D.	Dané a poplatky	017	145	327
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	2.214	185
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	0	114
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	25	193
H.	Ostatní provozní náklady	027	260	262
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	-3.988	849





## Cash Flow

ke dni 31.12.2014  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5.274
02		— Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	826
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	3.555
05	A.1.1.	Odpsy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	2.214
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	1.341
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	4.381
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	11.812
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	20.789
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-9.815
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	838
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+A.2.)	16.193
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-617
19	A.4.	Přijaté úroky	1.278
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období	-375
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	16.479

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		----- Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1.375
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	-1.375
29		----- Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	-14.651
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1, až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ažia, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	-14.651
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	453
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	-5.727
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	0

Sestaveno dne:  20.3.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky  Akciová společnost	Předmět podnikání  Poradenství v oblasti řízení	Poznámka	

227\_009241163L0

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014  
(v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČ: 26272504

Název a sídlo účetní jednotky

e-Finance, a.s.  
Bratislavská 234/52  
BRNO-STŘED  
60200

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>			
A.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.2.	Zvýšení	0	0
A.2.	Snížení	0	0
A.3.	Konečný zůstatek	2 000	2 000
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252</b>			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	2 000
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	2 000	2 000
<b>D. Emisní ážio</b>			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>E. Rezervní fondy</b>			
E.1.	Počáteční stav	127	68
E.2.	Zvýšení	44	59
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	171	127



**Příloha k účetní závěrce za rok 2014  
v plném rozsahu**

<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>

**I. Obecné údaje:**

- 1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: Radek Jakubec, MBA, MSc.....91%
- 1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2014 - 19.3.2014 zápis změny sídla firmy, dne 3.6.2014 byla mimořádná VH, na které bylo odsouhlaseno nové představenstvo a DR, nové stanovy
- 1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2014 – sídlo společnosti se nachází od března 2014 na adrese Bratislavská 234/52, Brno, ke dni 20.5.2014 změna člena představenstva – nově Mgr. Daniel Sobotka

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

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

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

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%.



Strana 1 (celkem 6)

4. eFi Palace, s.r.o.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. e-Finance EU, a.s.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2014 a účetní hospodářský výsledek za rok 2014 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2014	Účetní hospodářský výsledek za rok 2014
e-Finance Reality, s.r.o.	- 5 162 tis. Kč	2 594 tis. Kč
Czech _roperte Fund, s.r.o.	437 tis. Kč	263 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 3 233 tis. Kč	201 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	43 121 tis. Kč	- 1 899 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	1 972 tis. Kč	-28 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídící pracovníci
Osobní náklady celkem	2 087	0
z toho:		
- mzdové náklady	1 571	
- nákl. na soc. zabezpečení	340	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	122	
- sociální náklady	54	

1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídících orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

## II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované	Pořizovací cenou
Vytvořené ve vlastní režii	Nebyly
DHM a DDHM ve vlastní režii	Nebyly
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou



2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito



2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2014 nevznikly

2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2013, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Pohledávky	Dle zákona o Rezervách,	Riziko dobytosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Druh inv. majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
DNM, DHM	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
DDNM, DDHM	Účetní i daň. odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Okamžitý odpis bez periodicity

### III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2013 firma vykázala zisk ve výši **872 834,59 Kč**

Rozdělení VH za rok 2013 do ZRF	<b>43 641,73 Kč</b>
Rozdělení VH za rok 2013 do nerozděl. zisku	<b>311 546,86 Kč</b>
Rozdělení VH za rok 2013 – vyplacené dividendy	<b>517 646,- Kč</b>
Rozdělení VH za rok 2012 – vyplacené dividendy	<b>517 647,- Kč</b>
Nerozdělený zisk k 31.12.2014	<b>655 957,13 Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **7 054 560 Kč.**

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **8 394 887 Kč.** Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **7 777 783 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **617 104 Kč** úrok z přijatých nebankovních úvěrů a půjček.

3.2.1. Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 464 tis.Kč
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 7 790 tis.Kč

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- z obchodního styku – 0 tis.Kč
- v cizí měně - 0 tis.Kč
- z úvěrů a půjček - nejsou
- závazky kryté dle zástavního práva – nejsou
- f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou





3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	7 996 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	4 282 tis.Kč	
vedení účetnictví	519 tis.Kč	
realitní činnost	2 969 tis.Kč	
ostatní	226 tis.Kč	
Prodej zboží	2 169 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	2 169 tis.Kč	
Finanční činnosti	7 230 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	7 055 tis.Kč	
ostatní	175 tis.Kč	

3.4. Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis Kč.

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

3.7. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví : není

3.8. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí  
(druhy CP a emitentů, finanční výnosy)

- 100% e-Finance Reality, s.r.o.
- 100% e-Finance Developer, s.r.o.
- 100% Czech Property Fund, s.r.o.
- 100% eFi Palace, s.r.o.
- 100% e-Finance EU, a.s.

3.10. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11. Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2013

Firma v roce 2012 vykázala zisk, který činil **872 834,59 Kč**.

3.12. Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč splacen

3.13. Údaje o přeměnách společnosti: nejsou

3.14. Doplnující údaje k Rozvaze k 31.12.2014

**AKTIVA**

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 47 195 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.	200.000,-Kč	45.021 tis.Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	174 tis.Kč
e-Finance EU, a.s.	2.000.000,-Kč	2.000 tis. Kč
<b>Celkem</b>	<b>47.700.000,-Kč</b>	<b>47.195 tis.Kč</b>

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **277.025 Kč**  
Jedná se o pořízení nemovitosti – pozemku vedeného jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **77 775 185 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2015	0%	470 000 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 673 970 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	7%	25 804 176 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	7%	8 118 375 Kč
eFi Palace, s. r. o.	28.1.2044	7%	35 708 664 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **4 716 020 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté, pohledávky z prodeje podniku:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	106 356 Kč
Pohledávka z prodeje čas.podniku		7,5%	4 609 664 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **2 419 081 Kč**  
Pohledávky za odběrateli v částce 1 620 307 Kč  
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2014 v částce 798 774 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **196 375 Kč**

Na řádku č. 64 – Faktury přijaté v r.2014, náklad r. 2015 v částce 21 226 Kč  
Časové rozliší. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 64 139 818 Kč  
**CELKEM 64 161 044 Kč**

#### PASIVA

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí **26 679 399 Kč**

Na řádku č. 97 – nesplacený vklad do e-Finance EU,a.s. v částce **1 400 000 Kč**

Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy ( bez vlast.dluhopisů) v částce **180 180 000 Kč**  
**Přijaté platby za dluhopisy – nevydané** v částce **56 035 Kč**

Strana 5 (celkem 6)

Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – nevyplacené dividendy	v částce	<b>13 200 Kč</b>
Na řádku č. 113 – srážková + zálohová daň za 12/2014	v částce	23 932 Kč
daň z nabytí nemovitých věcí	v částce	49 483 Kč
CELKEM	v částce	<b>73 415 Kč</b>
Na řádku č. 114 – přijaté zálohy realit.klientů	v částce	<b>689 879 Kč</b>
Na řádku č. 117 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	2 430 745 Kč
přeplatky dluhopisy k vrácení	v částce	1 556 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 479 Kč
srážky ze mzdy – exekuce	v částce	399 Kč
Celkem	v částce	<b>2 435 179 Kč</b>
Na řádku č. 118 - kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	<b>261 455 Kč</b>
Na řádku č. 122 - časové rozl. nákladů r. 2014, zaplacené v r. 2015	v částce	<b>401 515 Kč</b>

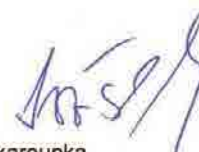
3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 37 725,- Kč.

V Brně dne: 18. 5. 2015

Zpracovala: Peřinová Jana



Mgr. Daniel Šobotka  
člen představenstva



Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva



# Oddíl D. Účetní závěrka za období končící 30.6.2015 včetně přílohy

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 30.06.2015

(V celých tisících Kč)

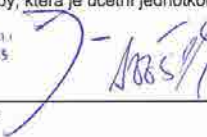
Rok	Měsíc	IČ
2015	06	26272504

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	0	2.169
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	0	838
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	0	1.331
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	4.962	7.996
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	4.962	7.996
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	4.163	8.634
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	29	186
2.	Služby	010	4.134	8.448
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	799	693
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	1.480	2.087
C.1.	Mzdové náklady	013	962	1.571
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	014	180	0
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	317	462
4.	Sociální náklady	016	21	54
D.	Daně a poplatky	017	99	145
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	1.083	2.214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	900	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	900	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	1.018	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	1.018	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	0	25
H.	Ostatní provozní náklady	027	115	260
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	-2.096	-3.988

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	2.549	7.054
N.	Nákladové úroky	043	4.133	8.395
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	21	176
O.	Ostatní finanční náklady	045	16	145
*	Finanční výsledek hospodaření (f.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	048	-1.579	-1.310
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f.50+51)	049	0	170
Q.1.	splatná	050	0	170
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f.30+48-49)	052	-3.675	-5.468
XIII.	Mimořádné výnosy	053	0	6.000
R.	Mimořádné náklady	054	0	-124
*	Mimořádný výsledek hospodaření (f.53-54-55)	058	0	6.124
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.52+58-59)	060	-3.675	656
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f.30+48+53-54)	061	-3.675	826

Sestaveno dne: 3.9.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>e-Finance, a.s.</b> Bratislavská 234/52, 6F 2 000 Bcm IČ: 262 72 504, Tel: 515 555 555
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Poradenství v oblasti řízení	Poznámka 
227_00924115310		

Příloha k příznání k dani  
z příjmů právnických osob

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Název účetní jednotky

e-Finance, a.s.

30.06.2015

ke dni

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	06	26272504


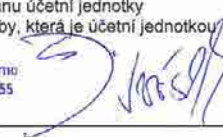
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	233.573	-3.619	229.954	217.121
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	63.057	-3.506	59.551	61.453
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	15.661	-3.506	12.155	14.257
B.II.1.	Pozemky	014	1.624	0	1.624	1.888
2.	Stavby	015	4.342	-501	3.841	4.723
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9.557	-2.867	6.690	7.646
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	47.396	0	47.396	47.196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	47.395	0	47.395	47.195
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	102.749	-113	102.636	91.507
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	1.277	0	1.277	277
5.	Zboží	037	1.277	0	1.277	277
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	65.308	0	65.308	82.492
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	62.900	0	62.900	77.776
7.	Jiné pohledávky	046	2.408	0	2.408	4.716
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	2.665	-113	2.552	2.750
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2.412	-113	2.299	2.305
6.	Stát - daňové pohledávky	054	113	0	113	249
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	140	0	140	196
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	33.499	0	33.499	5.988
C.IV.1.	Peníze	059	102	0	102	299
2.	Účty v bankách	060	33.397	0	33.397	5.689
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	67.767	0	67.767	64.161
D.I.1.	Náklady příštích období	064	67.767	0	67.767	64.161



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	229.954	217.121
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	25.449	30.811
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2.000	2.000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2.000	2.000
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26.680	26.680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26.680	26.680
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	171
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	273	1.304
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	273	1.304
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	-3.675	656
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	204.505	185.908
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	199.684	181.636
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	1.486	1.400
6.	Vydané dluhopisy	101	198.198	180.236
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	4.821	4.011
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	730	397
4.	Závazky ke společníkům	110	0	13
5.	Závazky k zaměstnancům	111	168	301
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	74	67
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	138	73
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	1.588	690
10.	Dohadné účty pasivní	116	35	35
11.	Jiné závazky	117	2.088	2.435
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	0	261
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	261
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	0	402
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	0	402

Sestaveno dne: 3.9.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		 <b>e-Finance, a.s.</b> Bratislavská 234/52, 602 00 Brno IČ: 262 72 504, Tel.: 515 555 555	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání		
Akciová společnost	Poradenství v oblasti řízení		
		227_009241153L0	

IČ: 26272504

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
F.	Ostatní fondy ze zisku		
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	Kapitálové fondy		
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H.	Rozdíly z přecenění nezahnuté do výsledku hospodaření		
H.1.	Počáteční zůstatek	26 680	-680
H.2.	Zvýšení	0	27 360
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	26 680	26 680
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční zůstatek	349	408
I.2.	Zvýšení	0	0
I.3.	Snížení	1 096	59
I.4.	Konečný zůstatek	-747	349
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1.	Počáteční zůstatek	-16	-16
J.2.	Zvýšení	16	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	-16
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	656	873

Sestaveno dne: 19.5.2015

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



**Příloha k účetní závěrce za období 1 – 6 2015  
v plném rozsahu**

<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>

**I. Obecné údaje:**

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 2015 - nebyly

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2015 - nejsou

1.4. 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

1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: účetní jednotka má podíl ve firmě

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%.

Strana 1 (celkem 6)

5. e-Finance EU, a.s.  
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno  
IČ: 293 78 702  
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. 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%.

1.6. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 30.6.2015 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 30.6.2015	Účetní hospodářský výsledek k 30.6.2015
e-Finance Reality, s.r.o.	-7 209 tis. Kč	- 2 046 tis. Kč
Czech Properte Fund, s.r.o.	-3 688 tis. Kč	-4 068 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-4 417 tis. Kč	-1 183 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	42 549 tis. Kč	- 572 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	2 119 tis. Kč	148 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	100 tis. Kč	0 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 699 tis. Kč	- 1 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 10	z toho: řídicí pracovníci 3
Osobní náklady celkem	<b>1 238</b>	<b>241</b>
z toho:		
- mzdové náklady	<b>961</b>	<b>180</b>
- nákl. na soc. zabezpečení	<b>188</b>	<b>45</b>
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	<b>68</b>	<b>16</b>
- sociální náklady	<b>21</b>	

1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: vyplacené dividendy za rok 2014 v celkové výši 1 687 tis. Kč.

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky

**II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách**

## 2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované Vytvořené ve vlastní režii	Pořizovací cenou Nebyly
DHM a DDHM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: nevznikly

2.4.1. Složky nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů - nebyly

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 2014, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

## 2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Pohledávky	Dle zákona o Rezervách,	Riziko dobytosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

## 2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Druh inv. majetku	Použitá odpis. metoda	Periodicita odpisování
DNM, DHM	Vychází se z daňových odpisů	Roční dle zákona o daních z příjmů
DDNM, DDHM	Účetní i daň. odpis - 100% v okamžiku zaplacení	Okamžitý odpis bez periodicity

**III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát**

3.1. Zisk minulých let –	<b>1 960 tis. Kč</b>
Rozdělení HV – vyplacené dividendy	<b>1 687 tis. Kč</b>
Nerozdělený zisk k 30.6.2015	<b>273 tis. Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **2 549 tis. Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **4 133 tis. Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **4 131 tis. Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **2 tis. Kč** úrok z přijatých nebankovních úvěrů a půjček.

## 3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 484 tis. Kč
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis. Kč
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 0 tis. Kč

Strana 3 (celkem 6)

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- a) z obchodního styku – 0 tis.Kč
- b) v cizí měně - 0 tis.Kč
- c) z úvěrů a půjček - nejsou
- d) závazky kryté dle zástavního práva – nejsou
- f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví – nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	8 432 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	20 tis.Kč	
vedení účetnictví	303 tis.Kč	
realitní činnost	4 589 tis.Kč	
ostatní	71 tis.Kč	
Prodej zboží	0 tis.Kč	
prodej majetku	900 tis.Kč	
Finanční činnosti	2 549 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	2 549 tis.Kč	
ostatní	0 tis.Kč	

3.4. Výše majetku neuvedeného v rozvaze – 0 tis.Kč.

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

3.7. Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví : není

3.8. Tržní cena majetku odkoupeného po skončení finančního leasingu (dle odborného odhadu): není

3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí

- (druhy CP a emitentů, finanční výnosy)
- 100% e-Finance Reality, s.r.o.
- 100% e-Finance Developer, s.r.o.
- 100% Czech Property Fund, s.r.o.
- 100% eFi Palace, s.r.o.
- 100% e-Finance EU, a.s.
- 100% eFi Palace Resort, s.r.o.
- 100% Horské středisko Lipová, s.r.o.

3.10. Rozdíly u nepeněžních vkladů (mezi vstupní cenou a pořizovací cenou) - nejsou.

3.11. Vlastní kapitál - k 30.6.2015 – **25 449 tis. Kč**

Za první pololetí roku 2015 firma vykázala ztrátu 3 675 tis.Kč.

3.12. Základní kapitál – počet a druh akcií s uvedením jejich nominální výše, nesplacenou část vkladu a lhůty jeho splatnosti

- 100 ks akcií o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč znějící na jméno, v listinné podobě
- základní kapitál ve výši 2 000 000,- Kč splacen

3.13. Údaje o přeměnách společností: nejsou



## 3.14. Doplňující údaje k Rozvaze k 30.6.2015

**AKTIVA**

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 47 395 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	45 549 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance EU, a.s.	2.000.000,-Kč	2 119 000,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	100.000,-Kč	100 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 699 000,- Kč
Celkem	53 500 000,- Kč	51 467 000,- Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **1 277.025 Kč**

Jedná se o pořízení nemovitostí, vedených jako zboží

- pozemku Krasová v hodnotě 277 025,- Kč
- RD Lipovec v hodnotě 1 000 000,- Kč

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **62 900 364 Kč**

Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě e-Finance Makléři, s.r.o.	31.12.2015	0%	450 000 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2015	14%	7 797 215 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2019	7%	10 651 083 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	7%	26 441 507 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	7%	8 379 566 Kč
Firmě eFi Palace, s. r. o.	31.12.2017	7%	7 063 762 Kč
Ostatní			2 117 231 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi.

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **2 408 111 Kč**

Jde o pohledávky z prodeje podniku:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Pohledávka z prodeje čas.podniku		7,5%	2 408 111 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **2 299 000 Kč**

Pohledávky za odběrateli v částce 1 548 632 Kč

Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 30.6.2015 v částce 750 368 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **140 213 Kč**

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

Na řádku č. 64 – Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů	v částce	67 767 389 Kč
	<b>CELKEM</b>	<b>67 767 389 Kč</b>

#### PASIVA

Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí **26 680 000 Kč**

Na řádku č. 97 – závazky za ovládající osobou celkem v částce	<b>1 486 038 Kč</b>
nesplacený vklad do e-Finance EU,a.s.	v částce 1 400 000 Kč
nevypplacené dividendy	v částce 86 038 Kč

Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy ( bez vlast.dluhopisů)	v částce	197 460 793 Kč
přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	737 637 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>v částce</b>	<b>198 198 430 Kč</b>

Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – nevypplacené dividendy v částce 0 Kč

Na řádku č. 113 – srážková + zálohová daň za 6/2015	v částce	28 432 Kč
DPH za měsíc červen 2015	v částce	109 530 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>v částce</b>	<b>137 962 Kč</b>

Na řádku č. 114 – přijaté zálohy realit.klientů v částce **1 587 724 Kč**

Na řádku č. 117 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	2 079 000 Kč
přeplatky dluhopisy k vrácení	v částce	1 556 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 565 Kč
ostatní závazky	v částce	4 485 Kč
srážky ze mzdy – exekuce	v částce	966 Kč
<b>Celkem</b>	<b>v částce</b>	<b>2 088 572 Kč</b>

Na řádku č. 118 - kontokorent od Raiffeisen banky v částce **0 Kč**

Na řádku č. 122 - časové rozl. nákladů v částce **0 Kč**

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši – nebyl audit pololetní mezitímní závěrky.

V Brně dne: 22. 9. 2015

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel: 515 555 513



Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

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



Mgr. Daniel Sobotka MSc  
Člen představenstva

Strana 6 (celkem 6)