



## **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 .....	12
Oddíl D. Rizika .....	14
Oddíl E. Nabídka .....	15
Kapitola II. - Rizikové faktory .....	17
a) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky .....	17
b) Závislost Emitenta na realitním trhu .....	18
c) Riziko objemu závazků .....	18
d) Rizika spojená s insolvenčním řízením .....	18
e) Soudní a jiná řízení .....	19
f) Konkurence v oborech podnikání Emitenta .....	19
g) Riziko nízké likvidity nemovitostí .....	19
h) Riziko poškození nemovitostí škodní událostí .....	19
i) Riziko nejistoty budoucí finanční situace Emitenta .....	19
Faktory vztahující se k dluhopisům .....	19
a) Změna právních předpisů .....	19
b) Dluhopisy – nezajištěné závazky .....	20
c) Dluhopisy diskontované .....	20
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. 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 .....	32
Oddíl A. Odpovědné osoby .....	32
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt .....	32
2. Čestné prohlášení .....	32
Oddíl B. Oprávnění auditoři .....	32
Oddíl C. Vybrané finanční údaje .....	33
Oddíl D. Rizikové faktory .....	37
Oddíl E. Údaje o Emitentovi .....	38
1. Historie a vývoj Emitenta .....	38
2. Investice .....	39
Oddíl F. Přehled podnikání .....	39
1. Hlavní činnosti .....	39
2. Hlavní trhy .....	42
Oddíl G. Organizační struktura .....	44
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině .....	44

Oddíl H.	Informace o trendech .....	47
Oddíl I.	Odhady zisku .....	47
Oddíl J.	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	47
1.	Představenstvo .....	47
2.	Dozorčí rada.....	47
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů 48	
Oddíl K.	Postupy dozorčí rady, popř. správní rady.....	48
Oddíl L.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby.....	48
Oddíl M.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	49
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních .....	49
2.	Významné změny finanční situace Emitenta.....	49
Oddíl N.	Doplňující údaje .....	50
1.	Základní kapitál .....	50
2.	Společenská smlouva a stanovy .....	50
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 30.6.2014 včetně přílohy a auditorského výroku.....	81

## 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>3. 11. 2014</b></p>

<b>A.2</b>	<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>B.1</b>	<b>Právní a obchodní název Emitenta</b>	e-Finance, a.s.
<b>B.2</b>	<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>B.4b</b>	<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>B.5</b>	<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. S těmito řízenými osobami tvoří Emitent koncern. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc který vlastní 91% 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>	<p>Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.</p> <table border="1" data-bbox="582 593 1406 1196"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">Datum účetní závěrky</th> </tr> <tr> <th>2012</th> <th colspan="2">2013</th> <th>2014</th> </tr> <tr> <th>Popis</th> <th>k 31.12.</th> <th>k 30.6.</th> <th>k 31.12.</th> <th>k 30.6.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>28 189</td> <td>18 349</td> <td>24 346</td> <td>5 068</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>4 408</td> <td>3 437</td> <td>7 637</td> <td>4 027</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>26 396</td> <td>15 548</td> <td>23 497</td> <td>4 589</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>4 739</td> <td>3 547</td> <td>7 347</td> <td>4 272</td> </tr> <tr> <td>Hospodářský výsledek</td> <td>1 462</td> <td>2 691</td> <td>1 139</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>149 839</td> <td>200 217</td> <td>227 315</td> <td>230 089</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>2 957</td> <td>34 321</td> <td>31 190</td> <td>30 381</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč</p> <p>Rozdělení provozních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2013 podle jednotlivých činností:</p> <table border="1" data-bbox="582 1377 1406 1980"> <thead> <tr> <th>Činnost</th> <th>tis. Kč</th> <th>Podíl na celkových provozních výnosech v %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Činnost pojišťovacího makléře a agenta</td> <td>Provize za zprostředkování</td> <td>2 517 14%</td> </tr> <tr> <td>Inkasované pojistné</td> <td>7 948 43%</td> </tr> <tr> <td>Zprostředkování hypotečních úvěrů</td> <td>36</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Realitní činnost</td> <td>7 200</td> <td>39%</td> </tr> <tr> <td>Činnost účetních poradců</td> <td>305</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Ostatní</td> <td>343</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td><b>Celkem</b></td> <td><b>18 349</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč</p>		Datum účetní závěrky				2012	2013		2014	Popis	k 31.12.	k 30.6.	k 31.12.	k 30.6.	Provozní výnosy	28 189	18 349	24 346	5 068	Finanční výnosy	4 408	3 437	7 637	4 027	Provozní náklady	26 396	15 548	23 497	4 589	Finanční náklady	4 739	3 547	7 347	4 272	Hospodářský výsledek	1 462	2 691	1 139	234	Aktiva	149 839	200 217	227 315	230 089	Vlastní kapitál	2 957	34 321	31 190	30 381	Činnost	tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %	Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	2 517 14%	Inkasované pojistné	7 948 43%	Zprostředkování hypotečních úvěrů	36	0%	Realitní činnost	7 200	39%	Činnost účetních poradců	305	2%	Ostatní	343	2%	<b>Celkem</b>	<b>18 349</b>	<b>100%</b>
	Datum účetní závěrky																																																																									
	2012	2013		2014																																																																						
Popis	k 31.12.	k 30.6.	k 31.12.	k 30.6.																																																																						
Provozní výnosy	28 189	18 349	24 346	5 068																																																																						
Finanční výnosy	4 408	3 437	7 637	4 027																																																																						
Provozní náklady	26 396	15 548	23 497	4 589																																																																						
Finanční náklady	4 739	3 547	7 347	4 272																																																																						
Hospodářský výsledek	1 462	2 691	1 139	234																																																																						
Aktiva	149 839	200 217	227 315	230 089																																																																						
Vlastní kapitál	2 957	34 321	31 190	30 381																																																																						
Činnost	tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %																																																																								
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	2 517 14%																																																																								
	Inkasované pojistné	7 948 43%																																																																								
Zprostředkování hypotečních úvěrů	36	0%																																																																								
Realitní činnost	7 200	39%																																																																								
Činnost účetních poradců	305	2%																																																																								
Ostatní	343	2%																																																																								
<b>Celkem</b>	<b>18 349</b>	<b>100%</b>																																																																								

Rozdělení provozních výnosů Emitenta k datu roční účetní závěrky 31.12.2013 podle jednotlivých činností:

Činnost		tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	8 334	34%
	Inkasované pojistné	7 986	33%
Zprostředkování hypotečních úvěrů		51	0%
Realitní činnost		7 200	30%
Činnost účetních poradců		583	2%
Ostatní		192	1%
<b>Celkem</b>		<b>24 346</b>	<b>100%</b>

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení provozních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2014 podle jednotlivých činností:

Činnost		tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	3 829	76%
	Inkasované pojistné	25	0%
Zprostředkování hypotečních úvěrů		42	1%
Realitní činnost		771	15%
Činnost účetních poradců		268	5%
Ostatní		133	3%
<b>Celkem</b>		<b>5 068</b>	<b>100%</b>

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

V provozních výnosech Emitenta 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 jed-

nak 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.

Pokles provozních výnosů k 30.6.2014 vzhledem ke srovnávacímu období k 30.6.2013 o 13 281 tis. Kč byl zapříčiněn zejména absencí inkasa pojistného ve výši 7 923 tis. Kč a také poklesem výnosů v realitní činnosti, kde ve srovnávacím období k 30.6.2013 byl do provozních výnosů Emitenta zahrnut výnos ve výši 7 200 tis. Kč z prodeje nemovitosti.

Rozdělení finančních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2013 podle jednotlivých činností:

<b>Činnost</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>Podíl na celkových provozních výnosech v %</b>
<b>Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern</b>	2 820	82%
<b>Poskytování spotřebitelského úvěru</b>	533	15%
<b>Ostatní</b>	84	3%
<b>Celkem</b>	3 437	100%

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení finančních výnosů Emitenta k datu roční účetní závěrky 31.12.2013 podle jednotlivých činností:

<b>Činnost</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>Podíl na celkových provozních výnosech v %</b>
<b>Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern</b>	4 492	59%
<b>Poskytování spotřebitelského úvěru</b>	2 609	34%
<b>Ostatní</b>	536	7%
<b>Celkem</b>	7 637	100%

Uvedené údaje jsou v tisících Kč



Rozdělení finančních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2014 podle jednotlivých činností:

Činnost	tis. Kč	Podíl na celkových finančních výnosech v %
<b>Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern</b>	3 435	85%
<b>Poskytování spotřebitelského úvěru</b>	526	13%
<b>Ostatní</b>	66	2%
<b>Celkem</b>	4 027	100%

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Podstatnou 85% část finančních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2014 tvořily Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern. Ve srovnání se srovnávacím obdobím k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2013 se jednalo o navýšení o 615 tis. Kč. Za tímto navýšením stojí zejména navýšení pohledávky vůči 100% dceřiné společnosti eFi Palace, s.r.o., kterou Emitent založil v roce 2012 a do níž vložil multifunkční areál na adrese Bratislavská 234/52, čtvrť Brno-střed, 602 00 Brno, kde v průběhu roku 2013 zde byla realizována přestavba tohoto areálu na byty, ubytovací jednotky, nebytové prostory, kterou emitent financoval.

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	30.6.2014
Úroky z emitovaných dluhopisů	3 100	6 587	3 884

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

		<p>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.</p> <p>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 společností Emitenta.</p> <p>Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů. U Emitenta jde v každém výše zveřejněném účetním období o zisk.</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 projeví ve 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% dceřinné 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</p>
--	--	--

		<p>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 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>Jelikož ukončené činnosti Poskytování spotřebitelských úvěrů a činnost Pojišťovacího makléře a agenta tvořily v obdobích k 30.6.2013, 31.12.2013 a 30.6.2014 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 od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.</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 31.8.2014 v celkové výši 88 449 727,12 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 91% akcií Emitenta.</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>	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.
<b>Oddíl C. Cenné papíry</b>		
<b>C.1</b>	<b>Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů</b>	Jedná se o listinné dluhopisy 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 vlastníkovu 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 bude emisní kurz dluhopisu 11.168,-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 vlastníkovu dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu nebo ke dni provedení platby pokud uvedená</p>

		<p>lhůta 90 dnů uplyne po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu a to takto: K datu emise bude emisní kurz dluhopisu 11.168,-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 závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
<b>C.9</b>	<b>Výnos dluhopisu, úroková sazba</b>	<p>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.</p> <p>Nominální úroková sazba</p> <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 prosince) 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> <p>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.12.2024, úrok je splatný společně s dluhopisem.</li> </ul> <p>Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje. Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení</p> <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> <p>Uvedení výnosu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.</li> </ul> <p>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů – nepoužije se.</p>
<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.

## Oddíl D. Rizika

<b>D.2</b>	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <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 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,</li><li>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 dlouhodobých závazků Emitenta k likvidním aktivům tvořeným nemovitostmi, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí 80%</li><li>d) Rizika spojená s insolvenčním řízením, kdy takové případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</li><li>e) Rizika spojená se soudními a jinými řízeními, kdy taková případná řízení mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</li><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>i) Činnosti vykonávané Emitentem se natolik změnily,</li></ul>
------------	---	--

		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.
<b>D.3</b>	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>c) Dluhopisy diskontované, tedy v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů,</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>f) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Oddíl E. Nabídka</b>		
<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	Důvodem nabídky jsou záměry Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, výstavby revitalizace a prodeje nemovitostí, v oblastech zakládání

		<p>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>
<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 a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který je k datu emise 11.168,-Kč. Celková částka nabídky k datu emise je tedy 44.672.000,-Kč.</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 zjistitelná 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> <p>Veřejná nabídka dluhopisů dle tohoto prospektu bude probíhat v období od data schválení prospektu po dobu emisní lhůty stanovené v emisních podmínkách, tedy po dobu 12 měsíců.</p>
<b>E.4</b>	<b>Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních</b>	<p>Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.</p>
<b>E.7</b>	<b>Odhadované náklady, které Emitent nabídky účtuje investorovi</b>	<p>Nepoužije se - Emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s dluhopisy.</p>



## 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

### 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 stavu 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 plynoucích z dosud jím vydaných Dluhopisů činí ke dni 1.10.2014 částku ve výši 119.410.000,-Kč. Celkový objem aktiv tvořených nemovitostmi, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí částku celkem 146.704.000,-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.

## **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 splácet závazky plynoucí z dluhopisů**

V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v 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 vlastník 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.

### 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:  
4.460.000,-Kč

Odhadované výnosy z prodeje dluhopisů této nabídky:  
44.672.000,-Kč

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.<br>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 <a href="http://www.e-finance.cz">www.e-finance.cz</a> , 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 neprodleňně 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 na 12 měsíců od data schválení prospektu dluhopisů Českou národní bankou. Vydávání dluhopisů zabezpečuje Emitent.

**d) Emisní kurz:**

K datu emise bude emisní kurz dluhopisu 11.168,-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	11 168 Kč	1.12.2020	15 842 Kč
1.12.2015	11 838 Kč	1.12.2021	16 793 Kč
1.12.2016	12 548 Kč	1.12.2022	17 800 Kč
1.12.2017	13 301 Kč	1.12.2023	18 868 Kč
1.12.2018	14 095 Kč	1.12.2024	20 000 Kč
1.12.2019	14 945 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 prvního vlastníka dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů a dluhopis bude předán prvnímu vlastníku. 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 vlastníku 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. zákon o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZDP").

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z dluhopisů zakotveno v § 8 ZDP, kde 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 základě §42 zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.

k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu: Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o 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 vlastníkovu 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 vlastníkovu 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 závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu dluhopisu,
- d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno,
- e) návrhu o podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „členský stát“), nebo
- f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných dluhopisů (dále jen "změny zásadní povahy").

Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) ZoDI oprávněn 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 vlastníků dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

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

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

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

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

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

## **Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech**

### **1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:**

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

### **2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům**

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

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

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 data schválení prospektu po dobu lhůty pro upisování stanovené emisními podmínkami, tedy po dobu 12 měsíců od data schválení prospektu.

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 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 jedná její předseda představenstva Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793, trvale bytem Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00 a místopředseda představenstva Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900, trvale bytem Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 618 00.

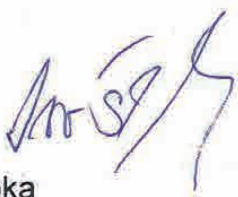
#### 2. Čestné prohlášení

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 30.6.2014 ověřeny auditorem.

Jménem e-Finance, a.s.



Radek Jakubec, MSc, MBA  
předseda představenstva



Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

### Oddíl B. Oprávnění auditoři

Historické finanční údaje, uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditorem 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.

Výše uvedený auditor nemá žádný významný zájem v emitentovi.

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 30.6.2014 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 schopen to zjistit, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.



## Oddíl C. Vybrané finanční údaje

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

Popis	Datum účetní závěrky			
	2012 k 31.12.	2013 k 30.6. k 31.12.		2014 k 30.6.
Provozní výnosy	28 189	18 349	24 346	5 068
Finanční výnosy	4 408	3 437	7 637	4 027
Provozní náklady	26 396	15 548	23 497	4 589
Finanční náklady	4 739	3 547	7 347	4 272
Hospodářský výsledek	1 462	2 691	1 139	234
Aktiva	149 839	200 217	227 315	230 089
Vlastní kapitál	2 957	34 321	31 190	30 381

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení provozních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2013 podle jednotlivých činností:

Činnost	tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	2 517 14%
	Inkasované pojistné	7 948 43%
Zprostředkování hypotečních úvěrů	36	0%
Realitní činnost	7 200	39%
Činnost účetních poradců	305	2%
Ostatní	343	2%
<b>Celkem</b>	<b>18 349</b>	<b>100%</b>

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení provozních výnosů Emitenta k datu roční účetní závěrky 31.12.2013 podle jednotlivých činností:

Činnost		tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	8 334	34%
	Inkasované pojistné	7 986	33%
Zprostředkování hypotečních úvěrů		51	0%
Realitní činnost		7 200	30%
Činnost účetních poradců		583	2%
Ostatní		192	1%
<b>Celkem</b>		<b>24 346</b>	<b>100%</b>

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení provozních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2014 podle jednotlivých činností:

Činnost		tis. Kč	Podíl na celkových provozních výnosech v %
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	Provize za zprostředkování	3 829	76%
	Inkasované pojistné	25	0%
Zprostředkování hypotečních úvěrů		42	1%
Realitní činnost		771	15%
Činnost účetních poradců		268	5%
Ostatní		133	3%
<b>Celkem</b>		<b>5 068</b>	<b>100%</b>

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

V provozních výnosech Emitenta 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 pojistní-

kem a tudíž negeneruje žádný zisk ani ztrátu, nemá žádný vliv na hospodářský výsledek Emitenta.

Pokles provozních výnosů k 30.6.2014 vzhledem ke srovnávacímu období k 30.6.2013 o 13 281 tis. Kč byl zapříčiněn zejména absencí inkasa pojistného ve výši 7 923 tis. Kč a také poklesem výnosů v realitní činnosti, kde ve srovnávacím období k 30.6.2013 byl do provozních výnosů Emitenta zahrnut výnos ve výši 7 200 tis. Kč z prodeje nemovitosti.

Rozdělení finančních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2013 podle jednotlivých činností:

<b>Činnost</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>Podíl na celkových provozních výnosech v %</b>
<b>Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern</b>	2 820	82%
<b>Poskytování spotřebitelského úvěru</b>	533	15%
<b>Ostatní</b>	84	3%
<b>Celkem</b>	3 437	100%

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení finančních výnosů Emitenta k datu roční účetní závěrky 31.12.2013 podle jednotlivých činností:

<b>Činnost</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>Podíl na celkových provozních výnosech v %</b>
<b>Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern</b>	4 492	59%
<b>Poskytování spotřebitelského úvěru</b>	2 609	34%
<b>Ostatní</b>	536	7%
<b>Celkem</b>	7 637	100%

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Rozdělení finančních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2014 podle jednotlivých činností:

<b>Činnost</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>Podíl na celkových finančních výnosech v %</b>
<b>Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern</b>	3 435	85%
<b>Poskytování spotřebitelského úvěru</b>	526	13%
<b>Ostatní</b>	66	2%
<b>Celkem</b>	<b>4 027</b>	<b>100%</b>

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

Podstatnou 85% část finančních výnosů Emitenta k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2014 tvořily Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern. Ve srovnání se srovnávacím obdobím k datu mezitímní účetní závěrky 30.6.2013 se jednalo o navýšení o 615 tis. Kč. Za tímto navýšením stojí zejména navýšení pohledávky vůči 100% dceřiné společnosti eFi Palace, s.r.o., kterou Emitent založil v roce 2012 a do níž vložil multifunkční areál na adrese Bratislavská 234/52, čtvrť Brno-střed, 602 00 Brno, kde v průběhu roku 2013 zde byla realizována přestavba tohoto areálu na byty, ubytovací jednotky, nebytové prostory, kterou emitent financoval.

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

<b>Datum účetní závěrky</b>	<b>30.6.2013</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.6.2014</b>
<b>Úroky z emitovaných dluhopisů</b>	3 100	6 587	3 884

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 společností 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 projeví ve 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% dceřinné 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 30.6.2014 13% finančních výnosů a 5% 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 30.6.2014 76% provozních výnosů a 42% celkových výnosů Emitenta.

Jelikož ukončené činnosti Poskytování spotřebitelských úvěrů a činnost Pojišťovacího makléře a agenta tvořily v obdobích k 30.6.2013, 31.12.2013 a 30.6.2014 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. 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. (dřívějším názvem RPF realitní a poradenská firma, s.r.o.).

Ode dne 19.11.2007 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti e-Finance Café, s.r.o., která do 30.9.2011 provozovala kavárnu na prestižní adrese v centru Brna, a sloužila také k propagaci značky e-Finance a podpoře aktivit skupiny e-Finance. Ke dni 1.10.2011 společnost e-Finance Café, s.r.o. smlouvou o prodeji části podniku provoz zmiňované kavárny prodala a ukončila tak svoji dosavadní hlavní činnost. K tomuto kroku společnost přistoupila v důsledku rozhodnutí Emitenta

jako jediného jejího společníka. Společnost e-Finance Café, s.r.o. byla z rozhodnutí Emitenta přejmenována a nově nese obchodní firmu e-Finance Developer, s.r.o. a zabývá se 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.

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 1. prospektem dluhopisů 4. emise.

## **2. Investice**

Emitent prohlašuje, že ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky, došlo s účinností ke dni 1.8.2014 od prodávajícího obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o. ke koupi části závodu „Realitní činnost“ zahrnující zprostředkovatelskou činnost v oblasti prodeje nemovitostí a členských podílů v bytových družstvech, zprostředkovatelskou činnost v oblasti pronájmu nemovitostí. Část závodu „Realitní činnost“ byla Emitentem koupena za kupní cenu 8.760.000,- Kč. Část závodu „Realitní činnost“ byla oceněna Znaleckým posudkem č. ZU 4084-143/2014 vypracovaným ke dni 31.7.2014 znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ: 25577298, na jehož základě k uvedenému datu ocenění činí hodnota části závodu 8.760.000,- Kč. Tento znalecký posudek je po předchozím vyžádání k nahlédnutí v rámci provozní doby Emitenta v sídle Emitenta.

## **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 obrat a zisk obchodní korporace o jedinou hlavní činnost emitenta.

Emitent vykonává v rámci své realitní činnosti tyto podnikatelské aktivity:

#### **Investice do nemovitostí**

Emitent nakupuje nemovitosti na území ČR, provádí jejich revitalizaci a následný prodej, nebo je vkládá formou zvýšení základního kapitálu do dceřinných 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 mající ve svém obchodním majetku nemovitosti určené k dlouhodobému či krátkodobému pronájmu a obchodních korporací zabývajících se výstavbou, přestavbou či rekonstrukcí nemovitostí patřící do obchodního majetku těchto obchodních korporací a tyto nemovitosti jsou určeny k následnému prodeji.

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 6 bytových jednotek sloužících ke krátkodobému a dlouhodobému pronájmu, 53 ubytovacích jednotek sloužících ke krátkodobému a dlouhodobému pronájmu, kancelářské prostory, sklady a parkovací místa určené k dlouhodobému pronájmu.

V současnosti v rámci tohoto areálu probíhá výstavba druhé etapy, která areál rozšíří o dva mezonetové byty, 27 ubytovacích jednotek, posilovnu 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 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.

V současnosti provádí pro obchodní korporaci eFi Palace, s.r.o., Identifikační číslo: 29378702 výstavbu druhé etapy v rámci areálu na adrese Bratislavská 234/52, čtvrť



Brno-střed, 602 00 Brno, pro obchodní korporaci e-Finance Developer, s.r.o., Identifikační číslo: 27754979 výstavbu rodinných domů v obci Krasová, okres Blansko, kraj Jihomoravský, pro obchodní korporaci e-Finance Reality, s.r.o., Identifikační číslo: 25554824 výstavbu první etapy bytového domu na adrese Holzova 1156/30, čtvrť Brno-Líšeň, 628 00 Brno.

Obchodní korporace Czech Property Fund, s.r.o. v měsíci červenci 2014 dokončila na vlastním pozemku na adrese Kniesova 3004/6, čtvrť Brno-Líšeň, 628 00 Brno výstavbu rodinného domu 4+1, který je v současnosti nabízen k prodeji.

### **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.

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

Emitent s účinností od 1.8.2014 koupil od své dceřinné 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 1.8.2014 měl emitent uzavřeno se zájemci o zprostředkování 193 smluv o zprostředkování prodeje nemovitosti na celém území ČR a 7 smluv o zprostředkování pronájmu nemovitosti na celém území ČR. Ke dni 1.8.2014 měl emitent 21 obchodních zástupců a 3 administrativní pracovníky zajišťující provádění této činnosti. Emitent v rámci této činnosti provozuje webové servery <http://www.brnenske-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 v kapitole pod názvem Realitní činnost výše.

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 pronájmem 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 pronájmem 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, na další kraje v rámci ČR.

## 2. Hlavní trhy

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika.

V roce 2013 dosáhl HDP České republiky pokles o 0,9%. Z aktuálně dostupných datových zdrojů o tvorbě hrubé přidané hodnoty (HPH) je patrné, že šest čtvrtletí trvající pokles celkové výkonnosti ekonomiky České republiky v úhrnu o 2,3 % se v 2. čtvrtletí roku 2013 zastavil.

O postupné obnovení dynamiky HPH ve 3. a hlavně 4. čtvrtletí se zasloužil téměř výhradně zpracovatelský průmysl a v jeho rámci především objemově významná odvětví výroba motorových vozidel, výroba strojů a zařízení, výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků a výroba pryžových a plastových výrobků.

Výrazný růst HPH zaznamenalo odvětví peněžnictví a pojišťovnictví. Naopak zemědělství, stavebnictví ani většina odvětví tržních služeb úrovně úhrnu roku 2012 nedosáhla, a to ani přes dílčí zotavení koncem roku. Celkové meziroční zvýšení hrubé přidané hodnoty ve 4. čtvrtletí je však třeba posuzovat s přihlédnutím k nízké srovnávací základně v roce 2012.

### Realitní trh

Realitní trh v České republice v roce 2013 zažil mírné oživení, kdy v druhém čtvrtletí, po prakticky čtyřletých meziročních poklesech, začaly kupní ceny bytů růst (+0,5 %). V Praze však stouply ceny bytů již v prvním čtvrtletí, ve druhém pak o 3 %. Výrazně zdražily byty v Praze 1 (+8,4 %), v ostatních městských částech s výjimkou Prahy 2, 6 a 7 stouply ceny bytů také o relativně silných 5,2 %. Ceny domů začaly růst již v prvním čtvrtletí 2013, zejména v regionech mimo Prahu. Meziroční přírůstky stavebních investic jsou ovšem v posledních letech minimální.

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 ro-

ku 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.

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 reprodukováné 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 2012 neustále klesala a v roce 2013 se tento pokles zastavil, a výše úrokových sazeb stagnuje.

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

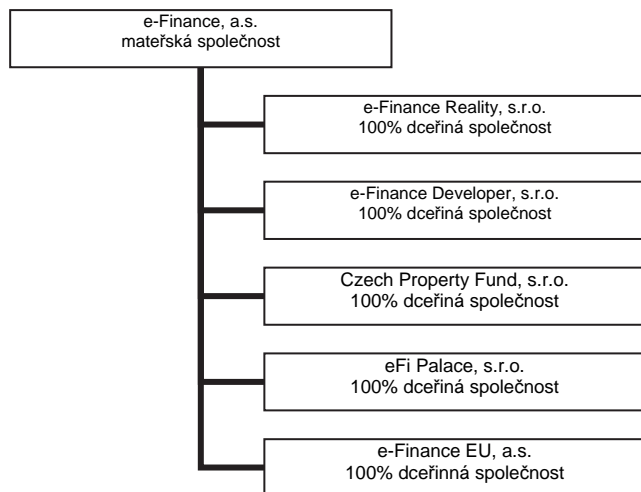
	Datum účetní závěrky			
	2012	2013		2014
Popis	k 31.12.	k 30.6.	k 31.12.	k 30.6.
<b>Celkové výnosy</b>	<b>32 597</b>	<b>21 786</b>	<b>31 983</b>	<b>9 095</b>
Z toho:				
• Činnost pojišťovacího makléře a agenta	23 842	10 465	16 320	3 854
• Zprostředkování hypotečních úvěrů	50	36	51	42
• Realitní činnost	3 550	7 200	7 200	771
• Činnost účetních poradců	557	305	583	268
• Výnosy z pohledávek vůči obchodním korporacím, které tvoří spolu s emitentem koncern	1 853	2 820	4 492	3 435
• Poskytování spotřebitelského úvěru	2 525	533	2 609	526
• Ostatní	220	427	728	199

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

## 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



e-Finance, a.s. je ovládající osobou pěti 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. ve kterých vlastní 100% podíly.

#### **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.***

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

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013
Provozní výnosy	10108	11905
Finanční výnosy	0	5
Provozní náklady	10961	10476
Finanční náklady	199	1425
Hospodářský výsledek	-1052	9
Aktiva	14038	17232
Vlastní kapitál	-7765	-7756

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.***

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

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013
Provozní výnosy	2	646
Finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	81	2023
Finanční náklady	5	192
Hospodářský výsledek	-84	-1569
Aktiva	294	3207
Vlastní kapitál	-1865	-3434

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.**

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

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013
Provozní výnosy	24054	107005
Finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	1300	0
Provozní náklady	23430	102255
Finanční náklady	1889	3098
Hospodářský výsledek	35	1653
Aktiva	17463	22784
Vlastní kapitál	-1427	174

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 Zábřovice, č.p. 234.

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

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

Popis	k 31.12.2012	k 31.12.2013
Provozní výnosy	0	12997
Finanční výnosy	0	46
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	180	13998
Finanční náklady	0	1044
Hospodářský výsledek	-180	-1999
Aktiva	1094	121402
Vlastní kapitál	20	45021

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.***

Společnost e-Finance EU, a.s. v roce 2013 nevykonávala činnost.

## **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.

## **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 několika funkčních obdobích. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou

a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.  
V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

**Předseda:** Lenka Chládková, r.č. 645502/1111,  
Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka  
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.

### **Oddíl L. Hlavní akcionáři, ovládající osoby**

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 91% akcií Emitenta. 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.

Vztahy kontroly nad Emitentem jsou založeny pouze výše popsaným vlastnictvím majetkové účasti. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně.

## **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 30.6.2014 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Emitent má vůči společnostem jím ovládanými a svým dceřiným společnostem ke dni 30.9.2014 tyto pohledávky:

název firmy	splatnost	úrok.sazba p.a.	jistina k 30.9.2014	úrok k 30.9.2014	Celkem k 30.9.2014
e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2015	7,00%	7 590 871,57 Kč	178 006,72 Kč	7 768 878,29 Kč
Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2014	14,50%	18 108 848,00 Kč	7 928 467,07 Kč	26 037 315,07 Kč
e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	14,50%	7 421 369,00 Kč	884 871,97 Kč	8 306 240,97 Kč
eFi Palce,s.r.o.	31.12.2017	8,00%	42 711 086,66 Kč	2 366 601,35 Kč	45 077 688,01 Kč
<b>celkem</b>			<b>75 832 175,23 Kč</b>	<b>11 357 947,11 Kč</b>	<b>87 190 122,34 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 finanční situaci nebo ziskovost Emitenta. e-Finance, a.s. si není vědoma žádných hrozících 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 finanční údaje, došlo s účinností ke dni 1.8.2014 k prodeji části závodu „Makléřská činnost“ zahrnující činnost pojišťovacího makléře, pojišťovacího agenta. Část závodu „Makléřská činnost“ byl prodán za kupní cenu 6.000.000,- Kč (slovy: šestmilionů korun českých), která bude kupujícím - obchodní korporací e-Finance Makléři, s.r.o. zaplacená v měsíčních splátkách po dobu deseti let, přičemž nesplacená část kupní ceny bude vždy k 1. lednu každého roku následujícího po roce 2014 zúčtována úrokovou sazbou ve výši 7,5% p.a. Kupní cena za prodanou část závodu „Makléřská činnost“ bude zahrnuta do výnosů roku 2014. Část závodu „Makléřská činnost“ byla oceněna Znaleckým posudkem č. ZU 4083-142/2014 vypracovaným ke dni 31.7.2014 znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ: 25577298, na jehož základě k uvedenému datu ocenění činí hodnota části závodu 5.400.000 Kč (slovy: pět milionů čtyřistatisíc korun českých). Tento znalecký posu-

dek je po přechozím vyžádání k nahlédnutí v rámci provozní doby emitenta v sídle emitenta.

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, došlo s účinností ke dni 1.8.2014 od prodávajícího - obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o. ke koupi části závodu „Realitní činnost“ zahrnující zprostředkovatelskou činnost v oblasti prodeje nemovitostí a členských podílů v bytových družstvech, zprostředkovatelskou činnost v oblasti pronájmu nemovitostí. Část závodu „Realitní činnost“ byl odkoupen za kupní cenu 8.760.000,- Kč (slovy: osmmilionůsedmsetšedesáttisíckorunčeských). Část závodu „Realitní činnost“ byla oceněna Znaleckým posudkem č. ZU 4084-143/2014 vypracovaným ke dni 31.7.2014 znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ: 25577298, na jehož základě k uvedenému datu ocenění činí hodnota části závodu 8.760.000,- Kč (slovy: osmmilionůsedmsetšedesáttisíckorunčeských). Tento znalecký posudek je po předchozím vyžádání k nahlédnutí v rámci provozní doby emitenta v sídle emitenta.

Emitent prohlašuje, že 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 prohlašuje, že 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.

Činnost Poskytování spotřebitelských úvěrů tvořila k datu 30.6.2013 31% 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.

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 13% celkových výnosů, k datu 31.12.2013 34% provozních výnosů a 26% celkových výnosů a k datu 30.6.2014 76% provozních výnosů a 42% celkových výnosů Emitenta.

Jelikož výše uvedené ukončené činnosti Emitenta tvořily podstatnou část provozních a finančních výnosů Emitenta a budoucí výnosy Emitenta budou závislé pouze na jediné hlavní činnosti Emitenta Realitní činnost rozšířeně o koupenou část závodu obchodní korporace e-Finance Reality, s.r.o., může se jednat o negativní změnu výhledů a budoucí finanční situace Emitenta od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

## Oddíl N. Doplnující údaje

### 1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,-Kč (slovy: dvamilionykorunčeských) a byl splacen v plné výši. Je rozdělen na 100 (slovy: sto) kusů akcií na jméno o jmenovité hodnotě 20.000,-Kč (slovy: dvacetisíckorunčeských) každá, vydaných jako kmenové akcie v podobě listinných cenných papírů.

### 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 a dále znalecké posudky, na které se tento Prospekt odvolává, na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, a.s. na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Do zakladatelských dokumentů, výročních zpráv, 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 30.6.2014. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví. Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta.

# Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2012 včetně přílohy a auditorského výroku

Minimální závazný výčet informací podle vytykáky 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 (sídlo se od bydliště)  
**Rooseveltova 593/10  
Brno  
60200**

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku	Běžné účetní období			Mírué 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.	Porizovaný 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	048	+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	080	+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	084	+54 076	+0	+54 076	+38 730
D. I. 3.	Příjmy příštích období	085	+188	+0	+188	+203

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



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	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

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 spolupráce	08	+22 193	+21 684
B. 1.	Spolčeba 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
Sešlaveno 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 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 činnost)			
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.	Výplacené 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. účel. 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
Peněžní toky z investiční činnosti			
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
Peněžní toky z finančních činností			
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 nápis, 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.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-4 161	-3 580
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+13 761	+17 922



Sešláveno dne: 0 8 . 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:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH  
VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED ZMĚN VK

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

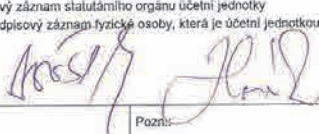
Brno

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 nezahrnuté 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	Poznámky	

**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	- 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.

Strana 1 (celkem 6)



Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 31.12.2012

- 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	Požizovací cenou Nebyly
HIM a DHIM ve vlastní režii	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Požizovací 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

Strana 2 (celkem 6)

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 požitě odpisové metody- nebyly

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

### 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 nepeněžitých 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
Celkem	700.000,-Kč	20.000,-Kč

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 nepeněžitého vkladu 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 rozliší. 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 ekvivalencí		<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

  
Raděk 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**

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 (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
	Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013
	v tisících Kč
	iC 2 6 2 7 2 5 0 4
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky <b>e-FINANCE, a.s.</b>	
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště <b>Bratislavská 234/52</b> <b>Brno</b> <b>60200</b>	

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné 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, (-)081, (-)092AÚ	015	+4 706	-215	+4 491	+868
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí účty 022, (-)082, (-)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 061, (-)096AÚ	024	+45 195	+0	+45 195	+20
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 063, 065, (-)096AÚ	026	+1	+0	+1	+0
B.III.8.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek účty 043, (-)096AÚ	029	+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, 138, (-)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 381	064	+70 946	+0	+70 946	+54 076
D.I.3.	Příjmy příštích období účty 385	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 (-)429	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.	Vydane dluhopisy	účty 473AÚ, (-)255AÚ	034	<b>+181 050</b>	<b>+131 640</b>
B.II.9.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 379AÚ, 474AÚ, 479AÚ	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, 348, 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 249	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 383	056	<b>+300</b>	<b>+1 540</b>
C.I.2.	Výnosy příštích období	účty 384	057		<b>+7 432</b>

Sestaveno dne: <b>31.3.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: <b>akciová společnost</b> účetní jednotky: Předmět podnikání: <b>činnost pojišťovacího makléře</b>	
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 ZISKŮ A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží úcty 604	001	+7 200	+3 550
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží úcty 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 úcty 601, 602	005	+16 953	+24 566
B.	Výkonová spotřeba B.1+...+B.x	006	+14 963	+22 193
B.1.	Spotřeba materiálu a energie úcty 501, 502, 503	009	+385	+285
B.2.	Služby úcty 511, 512, 513, 516	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 úcty 521, 522	013	+990	+386
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění úcty 524, 525, 526	015	+258	+76
C.4.	Sociální náklady úcty 527, 528	016	+43	+24
D.	Daně a poplatky úcty 531, 532, 538	017	+327	+127
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku úcty 551, 557	018	+185	+30
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období úcty 141, 332, 141, 332, 141, 332, 141, 332 (+/-) 559	025	+114	+0
IV.	Ostatní provozní výnosy úcty 644, 646, 648	026	+193	+73
H.	Ostatní provozní náklady úcty 543, 544, 545, 546, 548, 549	027	+262	+402
*	* Provozní výsledek hospodaření Přidaná hodnota+III.+IV.+V.-C.-D.-E.-F.-G+H-I	030	+849	+1 793
X.	Výnosové úroky úcty 662	042	+7 419	+4 397
N.	Nákladové úroky úcty 562	043	+6 778	+4 328
XI.	Ostatní finanční výnosy úcty 663, 667AÚ, 668	044	+218	+11
O.	Ostatní finanční náklady úcty 563, 567AÚ, 569, 569	045	+569	+411
*	Finanční výsledek hospodaření VI.+VII.+VIII.+IX.+X.+XI.-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 úcty 591, 595	050	+266	+285
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost *+*-Q.	052	+873	+1 177
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **+*-T.	060	+873	+1 177
****	Výsledek hospodaření před zdaněním *+*+XIII.-R.	061	+1 139	+1 462



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: <b>31.3.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem 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 **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, IČ-I 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 <span style="float: right;">účet 411</span>	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. <span style="float: right;">A.1 + B.1</span>	009	+2 000	+2 000
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 <span style="float: right;">C.1 + C.5</span>	014	+2 000	+2 000
<b>E. Rezervní fondy (účet 421)</b>				
E.1.	Počáteční stav <span style="float: right;">účet 421</span>	019	+68	+48
E.2.	Zvýšení	020	+59	+20
E.4.	Konečný zůstatek	022	+127	+68
<b>H. Rozdíly z přecenění nezhnuté do výsledku hospodaření (účty 414 + 418)</b>				
H.1.	Počáteční zůstatek <span style="float: right;">účty 414 + 418</span>	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 <span style="float: right;">účty 428 + 431</span>	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 <span style="float: right;">účty 429 + 431</span>	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 <span style="float: right;">G.1 + D.1 + E.1 + F.1 + G.1 + H.1 + I.1 + J.1 + K.1</span>	051	+2 957	+1 960
X.2.	Zvýšení <span style="float: right;">A.2 + B.2 + C.3 + D.2 + E.2 + F.2 + G.2 + H.2 + I.2 + J.2 + K.2</span>	052	+28 292	+1 197
X.3.	Snížení <span style="float: right;">A.3 + B.3 + C.4 + D.3 + E.3 + F.3 + G.3 + H.3 + I.3 + J.3 + K.3</span>	053	+59	+200
X.4.	Konečný zůstatek <span style="float: right;">X.1 + X.2 - X.3</span>	054	+31 190	+2 957

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



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



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 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 činnosti)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+1 139	+1 462
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace <span style="float: right;">A.1.1.+...+A.1.6.</span>	003	-332	-39
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování 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.) <span style="float: right;">Z + A.1.</span>	010	+807	+1 423
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu <span style="float: right;">A.2.1.+...+A.2.4.</span>	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.) <span style="float: right;">A* + A.2.</span>	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 doméricky daně za minulá období (-)	019	-384	-166
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.) <span style="float: right;">A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6. + A.7.</span>	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.) <span style="float: right;">B.1. + B.2. + B.3.</span>	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: <b>31.3.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>akciová společnost</b>	
Předmět podnikání: <b>činnost pojišťovacího makléře</b>	
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	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 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	Zahraničí
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 rozliš. 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 ekvivalenci **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		
provize obchodním zástupcům	v částce	310 710 Kč
dobropisy na pojistné za r. 2013, hrazeno 2014	v částce	-10 964 Kč
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

  
Budek 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, 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 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 31.12.2013 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 30.6.2014 včetně přílohy a auditorského výroku

**ROZVAHA**

otisk podacího razítka

k. **3 0 . 0 6 . 2 0 1 4**

Od: **1.1.2014** Do: **30.6.2014**

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.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Od 1. 1.–30. 6. 2013	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.I.	001	+230 707	-618	+230 089	+200 217
B.	Dlouhodobý majetek	B.I+...+B.III	003	+53 236	-504	+52 732	+48 123
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x	013	+6 040	-504	+5 536	+1 103
B.II.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	014	+1 102	+0	+1 102	+264
B.II.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)082AÚ	015	+4 800	-366	+4 434	+839
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	016	+138	-138	+0	+0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1+...+B.III.x	023	+47 196	+0	+47 196	+47 020
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	účty 061, (-)096AÚ	024	+47 195	+0	+47 195	+47 020
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 063, 065, (-)096AÚ	026	+1	+0	+1	+0
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	031	+108 106	-114	+107 992	+87 960
C.I.	Zásoby	C.I.1+...+C.I.x	032	+838	+0	+838	+1 115
C.I.5.	Zboží	účty 131, 132, 139, (-)198	037	+838	+0	+838	+1 115
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1+...+C.II.x	039	+95 716	+0	+95 716	+58 660
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	041	+94 479	+0	+94 479	+57 162
C.II.7.	Jiné pohledávky	účty 335AÚ, 371AÚ, 373AÚ, 374AÚ, 375AÚ, 376AÚ, 378AÚ, (-)391AÚ	046	+1 237	+0	+1 237	+1 498
C.III.	Krátkodobé pohledávky	C.III.1+...+C.III.x	048	+5 335	-114	+5 221	+16 244
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 312AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	049	+4 724	-114	+4 610	+15 736
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	050	+392	+0	+392	+426
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	054	+140	+0	+140	+17
C.III.7.	Krátkodobě poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391	055	+79	+0	+79	+45
C.III.9.	Jiné pohledávky	účty 335AÚ, 371AÚ, 373AÚ, 374AÚ, 375AÚ, 376AÚ, 378AÚ, (-)391AÚ	057	+0	+0	+0	+20
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	C.IV.1+...+C.IV.x	058	+6 217	+0	+6 217	+11 941
C.IV.1.	Peníze	účty 211, 213, 261	059	+132	+0	+132	+33
C.IV.2.	Účty v bankách	účty 221AÚ, 261	060	+6 085	+0	+6 085	+11 908
D.I.	Časové rozlišení	D.I.1+...+D.I.x	063	+69 365	+0	+69 365	+64 134
D.I.1.	Náklady příštích období	účty 381	064	+69 365	+0	+69 365	+64 134

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období		
			Od 1. 1.–30. 6. 2013	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.	001	+230 089	+200 217
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.	002	+30 381	+34 321
A.I.	Základní kapitál	A.I.1+...+A.I.x	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Kapitálové fondy	A.II.1+...+A.II.x	007	+26 679	+28 504
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	účty (+/-)414	010	+26 679	+28 504
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	A.III.1+...+A.III.x	014	+171	+68
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	účty 421, 422	015	+171	+68
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	A.IV.1+...+A.IV.x	017	+1 304	+1 569
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	účty 426	018	+1 304	+1 585
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	účty (-)429	019		-16
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.+A.V.x	021	+227	+2 180
B.	Cizí zdroje	B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.	022	+199 708	+165 896
B.I.	Rezervy	B.I.1+...+B.I.x	023	+0	+511
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026	+0	+511
B.II.	Dlouhodobé závazky	B.II.1+...+B.II.x	028	+187 671	+161 210
B.II.2.	Závazky - ovládané nebo ovládající osoba	účty 471AÚ	030	+1 400	+0
B.II.6.	Vydané dluhopisy	účty 473AÚ, (-)255AÚ	034	+186 271	+161 210
B.III.	Krátkodobé závazky	B.III.1+...+B.III.x	039	+6 362	+4 094
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321AÚ, 322, 325, 478AÚ, 479AÚ	040	+154	+636
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	účty 364AÚ, 365AÚ, 366, 367AÚ, 368AÚ, 369AÚ	043	+518	+0
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333, 476AÚ	044	+99	+78
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336AÚ, 475AÚ	045	+46	+34
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	046	+234	+16
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324, 475AÚ	047	+41	+0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	účty 389AÚ	049	+51	+1 099
B.III.11.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 379AÚ, 474AÚ, 479AÚ	050	+5 219	+2 231
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	B.IV.1+...+B.IV.x	051	+5 675	+81
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	účty 461AÚ	052	+0	+81
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	účty 221AÚ, 231, 232AÚ, 461AÚ	053	+259	+0
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	054	+5 416	+0

Sestaveno dne: 15.8.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 3 0 0 6 . 2 0 1 4

Od: 1.1.2014 Do: 30.6.2014

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**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	Od 1. 1.–30. 6. 2013
I.	Tržby za prodej zboží účty 604	001	+771	+7 200
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	002	+277	+6 354
+	Obchodní marže I.-A.	003	+494	+846
II.	Výkony II.1+II.2+II.3+II.x	004	+4 297	+11 147
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb účty 601, 602	005	+4 297	+11 147
B.	Výkonová spotřeba B.1.+...+B.x	008	+3 031	+8 245
B.1.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	009	+62	+288
B.2.	Služby účty 511, 512, 513, 518	010	+2 969	+7 957
+	Přidaná hodnota I.-A.+II.-B.	011	+1 760	+3 748
C.	Osobní náklady součet C.1.+...+C.x	012	+872	+475
C.1.	Mzdové náklady účty 521, 522	013	+655	+373
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	015	+184	+86
C.4.	Sociální náklady účty 527, 528	016	+33	+16
D.	Daně a poplatky účty 531, 532, 533	017	+40	+322
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku účty 551, 557	018	+151	+29
IV.	Ostatní provozní výnosy účty 644, 646, 648	026	+0	+2
H.	Ostatní provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 548, 549	027	+218	+123
*	* Provozní výsledek hospodaření Přidaná hodnota+II.+IV.+V.-C.-D.-E.-F.-G.-H.-I.	030	+479	+2 801
X.	Výnosové úroky účty 662	042	+3 961	+3 353
N.	Nákladové úroky účty 562	043	+4 202	+3 122
XI.	Ostatní finanční výnosy účty 663, 667A-U, 668	044	+66	+84
O.	Ostatní finanční náklady účty 563, 567A-U, 568, 569	045	+70	+425
*	Finanční výsledek hospodaření VI.+VII.+VIII.+IX.+X.+XI.-J.-K.-L.-M.-N.-O.-P.	048	-245	-110
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Q.1.+...+Q.x	049	+7	+511
Q.1.	splatná účty 591, 595	050	+7	+511
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost *+...-Q.	052	+227	+2 180
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **+...-T	060	+227	+2 180
****	Výsledek hospodaření před zdaněním *+...+XIII.-R.	061	+234	+2 691



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	Od 1. 1.–30. 6. 2013.

Sestaveno dne: 15.8.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



K. 3 0 . 0 6 . 2 0 1 4  
 Od 1.1.2014 Do 30.6.2014  
 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 O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	Od 1. 1.–30. 6. 2013
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+5 274	+13 761
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	+234	+2 691
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	A.1.1.+...+A.1.6. 003	+445	-202
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Úmožnění opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+151	+29
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	+241	-231
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+53	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1.)	Z + A.1. 010	+679	+2 489
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	A.2.1.+...+A.2.4. 011	-768	-21 822
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	+1 220	-17 389
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-2 265	-10 773
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	+277	+6 340
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+ A.2.)	A*+ A.2. 016	-89	-19 333
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-16	-22
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+1 325	+1 468
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-239	-211
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	+981	-18 098
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-2 150	
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	B.1.+ B.2.+ B.3. 026	-2 150	
<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	+2 629	+16 278
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	C.2.1.–C.2.6. 028	-517	
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. (-)	034	-517	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	C.1.+ C.2. 035	+2 112	+16 278
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	A***+ B***+ C*** 036	+943	-1 820

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	Od 1. 1.–30. 6. 2013
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	P+F 037	+6 217	+11 941

Sestaveno dne: 15.8.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	
Pozn.:	



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



K. **30.06.2014**  
 Od: **1.1.2014** Do: **30.6.2014**  
 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	Od 1. 1.–30. 6. 2013
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>				
A.1.	Počáteční stav	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.	009	+2 000	+2 000
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	014	+2 000	+2 000
<b>E. Rezervní fondy (účet 421)</b>				
E.1.	Počáteční stav	019	+68	+68
E.2.	Zvýšení	020	+44	
E.4.	Konečný zůstatek	022	+112	+68
<b>G. Kapitálové fondy (účet 413)</b>				
G.1.	Počáteční zůstatek	027	+28 504	-680
G.2.	Zvýšení	028		+29 184
G.3.	Snížení	029	+1	
G.4.	Konečný zůstatek	030	+28 503	+28 504
<b>I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>				
I.1.	Počáteční zůstatek	035	+3 765	+1 585
I.3.	Snížení	037	+1 095	
I.4.	Konečný zůstatek	038	+2 670	+1 585
<b>J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>				
J.1.	Počáteční zůstatek	039	-16	-16
J.3.	Snížení	041	-16	
J.4.	Konečný zůstatek	042	+0	-16
<b>K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění</b>				
K.2.	Zvýšení	048	+227	+2 180
K.4.	Konečný zůstatek	050	+227	+2 180
<b>Vlastní kapitál celkem</b>				
X.1.	Počáteční zůstatek	051	+34 321	+2 957
X.2.	Zvýšení	052	+271	+31 364
X.3.	Snížení	053	+1 080	
X.4.	Konečný zůstatek	054	+33 512	+34 321

Sestaveno dne: <b>15.8.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>akciová společnost</b>	
Předmět podnikání: <b>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živočišného zákona</b>	
Pozn.:	

**Příloha k účetní závěrce za období 1.-6.2014  
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,  
**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 – 19.3.2014 byla provedena změna sídla firmy, dne 3. června 2014 byla mimořádná VH, na které bylo odsouhlaseno nové představenstvo a DR, nové stanovy
- 1.3. Organizační struktura, zásadní změny za 1.-6. 2014 – sídlo společnosti se nachází od března 2014 na adrese Bratislavská 234/52, Brno
- 1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:
- |                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Představenstvo:</b> | Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda představenstva<br>Ivo Škaroupka - místopředseda představenstva<br>Mgr. Daniel Sobotka - člen představenstva |
| <b>Dozorčí rada:</b>   | Lenka Chládková - předsedkyně<br>JUDr. Jáchym Kanárek – místopředseda<br>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: 031 78 307  
 Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 30.6.2014 a účetní hospodářský výsledek za období 1.-6.2014 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 30.6.2014	Účetní hospodářský výsledek 1.-6.2014
e-Finance Reality, s.r.o.	-9 554 tis. Kč	-1 216 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	- 2 664 tis. Kč	771 tis. Kč
e-Fi Palace, s.r.o.	44 826 tis. Kč	- 194 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	- 1 616 tis. Kč	- 1 791 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	2 000 tis. Kč	0 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet)	z toho: řídicí pracovníci
	<b>5</b>	<b>0</b>
Osobní náklady celkem	<b>873</b>	
z toho:		
- mzdové náklady	<b>655</b>	
- nákl. na soc. zabezpečení	<b>135</b>	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	<b>49</b>	
- sociální náklady	<b>34</b>	

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

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

## 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
HIM a DHIM 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 1.-6.2014 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 dobytnosti pohledávky, prodlení ve splatnosti

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

Z důvodu nestejně délky běžného a minulého účetního období nejsou, v souladu s interpretací NÚR I -11 Srovnatelnost informací, ve výkazu uvedeny údaje za minulé období.

3.1. Zisk minulých let – v roce 2013 firma vykázala zisk ve výši **872.834,59 Kč**

Rozdělení HV za rok 2013 do ZRF	<b>43.641,73 Kč</b>
Rozdělení HV za rok 2013 – vyplacené dividendy	<b>517.646,- Kč</b>
Rozdělení HV za rok 2013 do nerozděleného zisku	<b>311.546,86 Kč</b>
Rozdělení HV za rok 2012 – vyplacené dividendy	<b>517.647,- Kč</b>
Nerozdělený zisk k 30.6.2014	<b>1.304.223,02 Kč</b>

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **3.961.212,56 Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **4.202.033,97 Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **3.883.999,38 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 931 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 – 43 tis.Kč
- v cizí měně - 0 tis.Kč
- z úvěrů a půjček - nejsou
- závazky kryté dle zástavního práva - krátkodobá půjčka 5 416 tis.Kč, zajištěna RD v Brně - Černovicích a rozestavěným RD 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	Zahraničí
Služby	4 296 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	3 897 tis.Kč	
vedení účetnictví	268 tis.Kč	
ostatní	131 tis.Kč	
Prodej zboží	771 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	771 tis.Kč	
Finanční činnosti	4 027 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	3 961 tis.Kč	
ostatní	66 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):

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 2013 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

- 20 kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 000,- Kč znějící na majitele, 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 31.12.2013

**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
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	174.000,-Kč
eFi Palace, s.r.o.	200.000,-Kč	45.021.000,-Kč
e-Finance EU, a.s.	2.000.000, Kč	2.000.000,-Kč
<b>Celkem</b>	<b>2.700.000,-Kč</b>	<b>47.195.000,-Kč</b>

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **837.875,- Kč**  
Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **94 478 592.70 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

<i>Popis:</i>	<i>splatnost</i>	<i>úrok. sazba:</i>	<i>zůstatek:</i>
Firmě eFi Palace	28.1.2044	8%	44 045 624,87Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2015	0%	751 689,- Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	7%	16 350 871,57Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2017	14,5%	25 366 281,65Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	14.5%	7 607 489,13Kč
Firmě eFi Palace	31.5.2017	8%	356 636,48Kč

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

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **1 237 195,93 Kč**  
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

<i>Popis:</i>	<i>splatnost</i>	<i>úrok. sazba:</i>	<i>zůstatek:</i>
Firmě ŠoDo v.o.s.	25.5.2016	10,0%	144 458,25 Kč
Firmě SVJ Traubova 26	30.11.2027	7,0%	1 092 737,68 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **4 723 558 Kč**  
Pohledávky za odběrateli v částce 2 010 033,06Kč  
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2011 v částce 2 689 524,94Kč  
Ostatní pohledávky v částce 24 000,- Kč

Na řádku č. 50 Rozvahy je uvedena částka **391 564,24 Kč**  
Nesplacené úroky za upsané vlastní jmění v částce 23 835,- Kč

Strana 5 (celkem 6)

Příloha k účetní závěrce e-Finance, a.s., IČ 262 72 504, k 30.6.2014

Úroky z půjčky předseda představenstva	v částce	367 729,24 Kč
Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy	v částce	79 676,- Kč
Na řádku č. 64 – FAP placené v před.letech – nákl. příš.období	v částce	4 311,- Kč
Časové rozliš. úroků emitovaných dluhopisů	v částce	69 360 265,2 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>69 364 576,20 Kč</b>

#### PASIVA

Na řádku č. 10 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalenci		<b>26 679 399,- Kč</b>
Na řádku č. 34 – emitované dluhopisy ( bez vlastních dluhopisů)		<b>186 170 000,- Kč</b>
přijaté platby za dluhopisy – nevydané		<b>100 901,- Kč</b>
Na řádku č.46 – srážková + zálohová daň za 6/2014	ve výši	84 921 Kč
DPH	ve výši	149 585 Kč
CELKEM	ve výši	<b>234 506 Kč</b>
Na řádku č. 49 – dohad spotřeby energií	v částce	<b>51 048,- Kč</b>
Na řádku č. 50 - peníze přijaté do úschovy	v částce	4 148 233,94Kč
- závazek z pojistného	v částce	1 067 636,67Kč
- přeplatky dluhopisů – k vrácení	v částce	1 556,- Kč
- zákon.poj. mezd + srážky z mezd (exekuce)	v částce	1 830,- Kč
CELKEM		<b>5 219 256,61 Kč</b>
Na řádku č. 53 - kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	<b>259 189,66Kč</b>
Na řádku č. 54 - krátkodobá přijatá půjčka + úroky	v částce	<b>5 416 143,67Kč</b>

3.15 Náklady na audit – za povinný audit účetní závěry byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 28 556,- Kč.

V Brně dne: 15.8.2014

Zpracovala: Peřinová Jana

  
Radek Jakubec, MBA, MSc  
předseda představenstva

  
Ivo Škaroupka  
místopředseda představenstva

Strana 6 (celkem 6)



## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti  
**e-Finance, a.s.**

Provedl jsem audit přiložené mezitímní účetní závěrky společnosti **e-Finance, a.s.** IČ: 26272504, sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 30.6.2014, výkazu zisku a ztráty za období od 1.1. do 30.6.2014, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1. do 30.6.2014, přehledu o peněžních tocích za období od 1.1. do 30.6.2014 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 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 pasív společnosti e-Finance, a.s. k 30.6.2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1. do 30.6.2014 v souladu s českými účetními předpisy.**

Jako srovnávací údaje za minulé období jsou v účetní závěrce uvedeny údaje za období od 1.1.2013 do 30.6.2013. Tyto srovnávací údaje nejsou auditované.

V Brně dne 19. srpna 2014



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