



e-Finance, a.s.

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

Splatné v roce 2022

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	7
Oddíl D.	Rizika	9
Oddíl E.	Nabídka	10
Kapitola II. -	Rizikové faktory	12
Oddíl A.	Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky	12
Oddíl B.	Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí	12
Oddíl C.	Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení	13
Oddíl D.	Neschopnost Emitenta spláct závazky plynoucí z dluhopisů	13
Oddíl E.	Riziko objemu závazků	13
Oddíl F.	Rizika spojená s insolvenčním řízením	13
Oddíl G.	Soudní a jiná řízení	14
Oddíl H.	Konkurence v oborech podnikání emitenta	14
Oddíl I.	Změna právních předpisů	14
Oddíl J.	Dluhopisy – nezajištěné závazky	14
Oddíl K.	Možná nízká likvidita dluhopisů	15
Kapitola III. -	Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE III a další údaje o nabízených dluhopisech	16
Oddíl A.	Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II	16
Oddíl B.	Další údaje o nabízených dluhopisech	19
Kapitola IV. -	Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	21
Oddíl A.	Odpovědné osoby	21
1.	Údaje o osobách odpovědných za prospekt	21
2.	Čestné prohlášení	21
Oddíl B.	Oprávnění auditoři	21
Oddíl C.	Vybrané finanční údaje	21
Oddíl D.	Údaje o Emitentovi	22
1.	Historie a vývoj emitenta	22
2.	Investice	23
Oddíl E.	Přehled podnikání	23
1.	Hlavní činnosti	23
2.	Hlavní trhy	24
Oddíl F.	Organizační struktura	26
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	26
Oddíl G.	Informace o trendech	28
Oddíl H.	Odhady zisku	28
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	28
1.	Představenstvo	28
2.	Dozorčí rada	29
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	29
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady	29
Oddíl K.	Hlavní akcionáři	29
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	30
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	30

2. Významná změna finanční situace emitenta	30
Oddíl M. Doplňující údaje	31
1. Základní kapitál	31
2. Společenská smlouva a stanovy	31
Oddíl N. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence.....	31
Oddíl O. Všeobecné informace o emisi dluhopisů	31
Oddíl P. Zveřejněné dokumenty.....	31
Kapitola V. - Finanční údaje o Emitentovi	32
Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2010 včetně přílohy a auditorského výroku.....	33
Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2011 včetně přílohy a auditorského výroku.....	48

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. Jsou v něm uvedeny základní informace o Emitentovi a Dluhopisech obsažené na jiných místech tohoto Prospektu. Toto shrnutí není vyčerpávající a neobsahuje všechny informace, které mohou být pro potenciální investory významné.</p> <p>Jakékoliv rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů a emisní podmínky Dluhopisů jako celek včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z jejich potenciálních nabyvatelů.</p> <p>Emitent upozorňuje potenciální 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 27.9. 2012.</p>
A.2	Souhlas emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu	<p>Emitent nesouhlasí s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.</p>

	s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cených papírů finančními zprostředkovateli	
Oddíl B. Emitent		
B.1	Právní a obchodní název emitenta	e-Finance, a.s.
B.2	Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost a země registrace	Sídlem emitenta je Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, Česká republika. Emitent je akciovou společností. Právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost jsou zejména zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí, v platném znění, zákon č. 363/1999 Sb. o pojišťovnictví ve znění pozdějších právních předpisů, zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě ve znění pozdějších právních předpisů. Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku České republiky vedeném Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložce 3663.
B.4b	Popis veškerých známých trendů, které emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	Emitenta na realitním trhu ovlivňuje především trend převahu poptávky nad nabídkou nemovitostí. V pojišťovnictví nejsou Emitentovi známy žádné trendy, které by jej ovlivňovaly.
B.5	Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině	Emitent je mateřskou společností celé skupiny e-Finance, jejíž členy jsou mimo Emitenta realitní kancelář e-Finance Reality, s.r.o., která zajišťuje realizaci prodeje nemovitostí Emitenta, obchodní společnost e-Finance Developer, s.r.o., která se nově od letošního roku zabývá developerskou činností pro Emitenta, obchodní společnost Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, který vlastní 90% akcií Emitenta, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se - Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.
B.10	Popis povahy veškerých vý-	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady

	hrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích																									
B.12	Shrnutí historických finančních údajů	<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"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>k 31.12.2010</th> <th>k 31.12.2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>24460</td> <td>28218</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>170</td> <td>2941</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>23115</td> <td>27297</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>1463</td> <td>3362</td> </tr> <tr> <td>Hospodářský výsledek</td> <td>52</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>52887</td> <td>104757</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>1752</td> <td>1960</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč</p> <p>V provozních výnosech za rok 2011 jsou zahrnuty tržby z 78% za činnost pojišťovacího makléře, z 0% za zprostředkovatelskou činnost v oblasti hypotečních úvěrů, z 2% za činnost účetních poradců a z 17% za realitní činnost.</p> <p>Ve finančních výnosech za rok 2011 jsou z 99% obsaženy úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček a 1% obsaženy úrokové výnosy z běžných účtů emitenta.</p> <p>Naproti tomu jsou v provozních nákladech za rok 2011 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.</p> <p>Ve finančních nákladech jsou z 4% zahrnuty úroky z provozních úvěrů, z 79% náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, a z 17% náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.</p> <p>Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů. U Emitenta jde o zisk.</p> <p>Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p>	Popis	k 31.12.2010	k 31.12.2011	Provozní výnosy	24460	28218	Finanční výnosy	170	2941	Provozní náklady	23115	27297	Finanční náklady	1463	3362	Hospodářský výsledek	52	500	Aktiva	52887	104757	Vlastní kapitál	1752	1960
Popis	k 31.12.2010	k 31.12.2011																								
Provozní výnosy	24460	28218																								
Finanční výnosy	170	2941																								
Provozní náklady	23115	27297																								
Finanční náklady	1463	3362																								
Hospodářský výsledek	52	500																								
Aktiva	52887	104757																								
Vlastní kapitál	1752	1960																								
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební	<p>Nepoužije se – nevyskytly se žádné nedávné události specifické pro emitenta, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta.</p>																								

	schopnosti emitenta	
B.14	Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině	Emitent je závislý na zajištění prodeje nemovitostí dceřinnou společností emitenta e-Finance Reality, s.r.o., informace o skupině emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
B.15	Popis hlavních činností emitenta	Předmětem činnosti společnosti je odborné poradenství v oblasti pojišťovnictví, financí a realit, společnost je registrovaným pojišťovacím makléřem, zabývá se taktéž realitní činností.
B.16	Osoby ovládající emitenta	Emitent je ovládán majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, který je předsedou představenstva Emitenta, a který vlastní 90% akcií Emitenta.
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.
Oddíl C. Cenné papíry		
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	Jedná se o listinné dluhopisy na řad, ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.
C.2	Měna emise cenných papírů	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
C.5	Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů	Nepoužije se – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
C.8	Popis práv spojených s cennými papíry	S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu. S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami. S dluhopisy je spojeno právo na splacení dluhopisu před dobou jeho splatnosti, a to ve lhůtě nejdříve 60 dnů před a nejpozději patnácti dnů po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu, a to tak, že emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu nebo ke dni provedení platby pokud je platba prováděna po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu. S dluhopisy je spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu s tím, že o koupi dluhopisu uzavře emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uve-

		<p>dena konkrétní kupní cena, datum splatnosti kupní ceny bude 3 nebo 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že emisní kurz dluhopisu stanovený emitentem platný v den dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o 20% v případě tříměsíční splatnosti kupní ceny, nebo o 10% v případě šestiměsíční lhůty splatnosti kupní ceny.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p> <p>Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
<p>C.9</p>	<p>Výnos dluhopisu, úroková sazba</p>	<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"> - 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 10.10. (desátému říjnu) podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 7,0 % p.a. <p>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10.10.2022, úrok je splatný společně s dluhopisem. <p>Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje.</p> <p>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10.10.2022. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle emitenta. <p>Uvedení výnosu</p> <ul style="list-style-type: none"> - výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu. <p>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů – nepoužije se.</p>

C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se – platba úroku nemá derivátovou složku.
C.11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
Oddíl D. Rizika		
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> b) 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. c) Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí, kdy případný dlouhodobý neúspěch Emitenta při nákupu nemovitostí a jejich následném prodeji se ziskem může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, d) Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení, kdy pokud by došlo k podstatnému snížení zájemců o úvěry, případně snížení schopnosti klientů Emitenta dostát svých závazků vůči Emitentovi, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta a v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, e) 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, f) Rizika spojená s insolvenčním, soudním a jiným řízením, kdy tato případná řízení mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, <p>Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta, které popisuje, že pokud emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných dluhopisů.</p>
D.3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	<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"> g) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu, h) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emi-

		<p>tent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků emitenta z dluhopisů vymáhat soudní cestou,</p> <p>i) 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, Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdíl-nou od Emitenta, která dluhopis koupí.</p>
Oddíl E. Nabídka		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Důvody nabídky jsou záměr Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám a svoji realitní činnost v oblasti přímého nákupu a následného prodeje nemovitostí, čímž Emitent hodlá posílit svoji pozici na realitním trhu a dosahovat tak vyššího zisku, a dále záměr Emitenta poskytovat finanční půjčky fyzickým a právnickým osobám 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 a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám.</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy 4.000 ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který je k datu emise 10.167,-Kč. Celková částka nabídky k datu emise je tedy 40.668.000,-Kč</p> <p>Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je 100 ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši 1.016.700,-Kč.</p> <p>Nabídka bude otevřena k datu emise, tedy 10.10.2012.</p>
E.4	Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emi-	Nepoužije se.

	si/nabídku významný, včetně zájmů konflikt-ních	
E.7	Odhadované náklady, které emitent nabídky účtuje investo- rovi	<p>Odhad celkových nákladů emise a odhadované čisté částky výnosů emise Dluhopisů je následující:</p> <p>Náklady celkem: 4.066.800,-Kč</p> <p>Výnosy celkem: 36.601.200,-Kč</p> <p>Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.</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:

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí
3. Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splácení
4. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
5. Riziko objemu závazků
6. Rizika spojená s insolvenčním řízením
7. Soudní a jiná řízení
8. Konkurence v oborech podnikání emitenta
9. Změna právních předpisů
10. Dluhopisy – nezajištěné závazky
11. Možná nízká likvidita dluhopisů

Oddíl 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.

Oddíl B. Závislost Emitenta na nákupu a prodeji nemovitostí

Jednou z podnikatelských aktivit Emitenta je obchodování s nemovitostmi, přičemž vhodné nemovitosti k nákupu a jejich následnému prodeji vyhledává prostřednictvím své dceřiné společnosti, realitní kanceláře e-Finance Reality, s.r.o., proto jsou hospodářské výsledky emitenta z části závislé na aktivitách dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o. Činnost dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o., coby realitní kanceláře, je také závislá 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 omezení podnikatelských aktivit dceřiné společnosti e-Finance Reality, s.r.o., 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.

Oddíl C. Závislost Emitenta na poskytování úvěrů a jejich splacení

Jednou z podnikatelských aktivit Emitenta je poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám, proto je jeho podnikání a hospodářské výsledky z části závislé na existenci spotřebitelů, kteří financují své potřeby touto cestou a dále na jejich schopnosti plnit své závazky vůči Emitentovi. Pokud by došlo k podstatné změně finanční situace těchto spotřebitelů a tím i k snížení počtu klientů, případně snížení schopnosti klientů Emitenta dostát svých závazků vůči Emitentovi, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta.

K zajištění poskytnutých prostředků využívá Emitent zástavních práv ve svůj prospěch na nemovitosti v majetku osob, jimž poskytuje finanční prostředky, a to ve výši maximálně 80% hodnoty zastavované nemovitosti ke dni poskytnutí půjčky. Pokud dlužník neplní své závazky vyplývající z poskytnuté půjčky, využívá Emitent několikastupňového komplexního systému opatření, který zahrnuje v přesně vymezeném časovém harmonogramu podniknutí konkrétních kroků, mezi které řadí výzvy k splacení, nabytí splatnosti celé poskytnuté jistiny, uplatnění zástavy a v konečné fázi soudní vymáhání pohledávky a exekuce majetku. Tento proces je časově náročný s ohledem na neustále se zvyšující počet soudního vymáhání těchto pohledávek a následných exekucí v celé České republice. Emitentovi však zajišťuje v téměř 100 % případů návratnost poskytnutých prostředků. Emitent nemůže zaručit, že v rámci nově poskytovaných půjček se tato hranice v budoucnu nebude snižovat. Pokud by docházelo k zvyšování počtu pohledávek z titulu půjček, které je nutné vymáhat soudní cestou, nebo exekucí, může tato skutečnost, vzhledem k časové náročnosti tohoto způsobu vymáhání pohledávek, zčásti negativně ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky z emitovaných dluhopisů.

Oddíl 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.

Oddíl E. 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.

Oddíl F. Rizika spojená s insolvenčním řízením

K datu vydání tohoto prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a

není si vědom činnosti, která by k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta nebo jeho dceřiné společnosti v budoucnosti vedla. I přes určitá opatření, jako záloha na náklady insolventního řízení a odpovědnost za škodu v případě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolventního 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.

Oddíl G. Soudní a jiná řízení

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

Oddíl H. 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 a jeho dceřiná realitní kancelář nebyli schopni obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů.

Taktéž konkurence v oblasti pojišťovacího makléřství, zprostředkování hypotečních úvěrů a finančního a účetního poradenství je značná a pokud by Emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů.

Oddíl I. Změna právních předpisů

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

Oddíl J. 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.

Oddíl K. 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.

Kapitola III. - Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE III a další údaje o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE II

a) Náležitosti dluhopisu:	
a. Emitent:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504, se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00
b. Název dluhopisu:	Dluhopis E-FINANCE III
c. Údaje identifikující dluhopis:	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno. Jiný údaj identifikující dluhopis: E-FINANCE III
d. Jmenovitá hodnota:	20.000,-Kč
e. S emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách emitenta na adrese www.e-finance.cz , a v sídle emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD. Emisní podmínky byly zveřejněny dne 10.10.2012.	
f. Výnos dluhopisu:	Výnosem dluhopisu je rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.
g. Datum emise:	10.10.2012
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 vedeném emitentem, nebo zmocněncem této osoby, který předloží plnou moc opatřenou úředně ověřeným podpisem osoby zapsané jako vlastník dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů vedených emitentem. Splacení dluhopisu bude provedeno převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu a to ke dni splatnosti dluhopisu nebo neprodleně po předložení dluhopisu v případě, že vlastník dluhopisu jej předloží ke splacení později. Za den splacení se považuje den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu emitenta.
i. Forma dluhopisu:	Listinný cenný papír na řad
j. Emitent tohoto dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkově tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto emisních podmínkách.	
k. Datum splatnosti dluhopisu:	10.10.2022
b) Podoba dluhopisu:	
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) Emisní lhůta:

Lhůta pro upisování emise dluhopisu je stanovena na 24 měsíců od data emise. Vydávání dluhopisů zabezpečuje emitent. Emitent si vyhrazuje právo vydat dluhopisy v předpokládaném objemu i po uplynutí emisní lhůty.

d) Emisní kurz:

K datu emise bude emisní kurz dluhopisu 10.167,-Kč. Tento emisní kurz bude po té každý den zvyšován o částku vypočtenou z emisního kurzu platného k nejbližše předcházejícímu 10.10. (desátému říjnu) podle BCK – standard 30E/360, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech, při úroku 7,0 % p.a.

Konkrétní výše Emisního kurzu pro vybraná data je tedy:

Období	Emisní kurz	Období	Emisní kurz
10.10.2012	10 167 Kč	10.10.2018	15 258 Kč
10.10.2013	10 879 Kč	10.10.2019	16 326 Kč
10.10.2014	11 640 Kč	10.10.2020	17 469 Kč
10.10.2015	12 455 Kč	10.10.2021	18 692 Kč
10.10.2016	13 327 Kč	10.10.2022	20 000 Kč
10.10.2017	14 260 Kč		

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí 80.000.000,-Kč. Objem emise nebude zvyšován.

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 a platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu a nižším emisním kurzem dluhopisu.

V případě splacení dluhopisu před dobou splatnosti podle podmínek uvedených dále v písm. n) těchto emisních podmínek nebo 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 platného ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu 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, a to podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů. Ke dni schválení emisních podmínek je z výnosu dluhopisu (úroku, resp. rozdílu mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kur-

	zem) srážena daň ve výši 15%.
i)	Osoby zabezpečující vydání a splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu: Vydání jakož i splacení dluhopisu a vyplacení výnosu z dluhopisu zabezpečuje emitent sám.
j)	Promlčení práv z dluhopisu: Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy a promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 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 . Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.
l)	Rating emitenta: Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno.
m)	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
n)	Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě emitentem zcela splacen tím, že emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách společnosti e-Finance, a.s. www.e-finance.cz . Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
o)	Vlastník dluhopisu je oprávněn žádat o splacení dluhopisu před dobou jeho splatnosti, a to ve lhůtě nejdříve 60 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 60-ti dnů ode dne podání žádosti vlastníka dluhopisu tak, že emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající emisnímu kurzu dluhopisu vypočtenému dle písm. d) těchto emisních podmínek a platnému ke dni uplynutí pěti let po upsání dluhopisu nebo ke dni provedení platby pokud uvedená lhůta 60 dnů uplyne po uplynutí pěti let od upsání dluhopisu.
p)	Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi dluhopisu uzavře emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena, datum splatnosti kupní ceny bude 3 nebo 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že emisní kurz dluhopisu stanovený emitentem platný v den dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o 20% v případě tří-

měsíční splatnosti kupní ceny, nebo o 10% v případě šestiměsíční lhůty splatnosti kupní ceny.

q)

Emitent v souladu s § 21 odst. 7 zákona č. 190/2004 Sb. vyjímá z okruhu změn zásadní povahy veškeré návrhy na přeměnu emitenta, kterými dochází k fúzím formou sloučení a ve kterých emitent jako nástupnická společnost přebírá 100% majetku zanikající společnosti, u které emitent vlastní 100% podíl.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

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

Důvody nabídky jsou záměr Emitenta rozšířit své podnikatelské aktivity zejména v oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám a svoji realitní činnost v oblasti přímého nákupu a následného prodeje nemovitostí, čímž Emitent hodlá posílit svoji pozici na realitním trhu a dosahovat tak vyššího zisku, a dále záměr Emitenta poskytovat finanční půjčky fyzickým a právnickým osobám 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 oblastech nákupu, revitalizace a prodeje nemovitostí a v oblastech poskytování finančních půjček fyzickým a právnickým osobám.

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.

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

Náklady celkem: 4.066.800,-

Kč Výnosy celkem:

36.601.200,-Kč

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

Dluhopisy jsou listinné, na řad. 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. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

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 taková změna prokázána.

Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je 1 ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je 100 ks dluhopisů. V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň přítomným investorům ihned oznámeno. Objem emise nebude navyšován. Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů účtovány žádné náklady.

U každé osoby, která nabývá 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.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva ze dne 27. srpna 2012.

Tento prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky v ČR ze dne 5.10.2012, č.j.: 2012/9533/570, vedeném pod spisovou značkou Sp/2012/141/572, které nabylo právní moci dne 8.10.2012.

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, zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, 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.

Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v této kapitole bodu 1. „Emisní podmínky dluhopisů E-FINANCE III“. V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční situaci Emitenta, která by byla v souvislosti s emisí Dluhopisů podstatná.

K datu vydání tohoto Prospektu a v předchozích 12 měsících nebyl Emitent účastníkem žádného soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci Emitenta nebo skupiny. K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si zároveň není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Výnos z dluhopisu je zdaňován podle obecně závazných právních předpisů České republiky. Ke dni schválení emisních podmínek 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.

Kapitola IV. - 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, Rooseveltova 593/10, 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, MBA, r.č. 711218/3793, trvale bytem Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, a člen představenstva Mgr. Tomáš Hanák, r.č. 770915/3804, trvale bytem Brno, Absolonova 726/83, PSČ 624 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 zamlženy žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední dvě účetní období končící k 31.12.2010 a 31.12.2011 ověřeny auditorem.

Jménem e-Finance, a.s.

Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Mgr. Tomáš Hanák
člen představenstva

Oddíl B. Oprávnění auditorů

Historické finanční údaje, uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditorem Ing. Petrem Turečkem, sídlem v Brně, zapsaným v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1830, IČ: 61 44 5240.
Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00.

Kompletní auditované účetní závěrky e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2010 a za účetní období končící 31.12.2011 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými v tomto Prospektu v kapitole Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách emitenta a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.

Popis	k 31.12.2010	k 31.12.2011
Provozní výnosy	24460	28218
Finanční výnosy	170	2941
Provozní náklady	23115	27297
Finanční náklady	1463	3362
Hospodářský výsledek	52	500
Aktiva	52887	104757
Vlastní kapitál	1752	1960

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Hospodářský výsledek je uváděn před zdaněním.

V provozních výnosech za rok 2011 jsou zahrnuty tržby z 78% za činnost pojišťovacího makléře, z 0% za zprostředkovatelskou činnost v oblasti hypotečních úvěrů, z 2% za činnost účetních poradců a z 17% za realitní činnost.

Ve finančních výnosech za rok 2011 jsou z 99% obsaženy úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček a 1% obsaženy úrokové výnosy z běžných účtů emitenta.

Naproti tomu jsou v provozních nákladech za rok 2011 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 z 4% zahrnuty úroky z provozních úvěrů, z 79% náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, a z 17% náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.

Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů. U Emitenta jde o zisk.

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 31.12.2010 až 31.12.2011 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, přičemž toto časové rozlišení se promítá také do pasiv (viz. ř. 64 a ř. 97 rozvahy emitenta) a dále v důsledku úvěrů a půjček poskytnutých emitentem majoritnímu akcionáři emitenta, společností jím ovládaným a dceřiným společnostem emitenta.

Oddíl D. 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, Rooseveltova 593/10, 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. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí, v platném znění, zákon č. 363/1999 Sb. o po-

jišťovnictví ve znění pozdějších právních předpisů, zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě ve znění pozdějších právních předpisů. Telefonní číslo do sídla emitenta je 549 250 597, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: www.e-finance.cz.

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 hodlá se zabývat developerskou činností pro Emitenta.

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

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.

2. Investice

Ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky Emitent nerealizoval žádnou významnou investici, která by ovlivnila nebo změnila ekonomickou situaci společnosti a žádné budoucí takové investice neplánuje a jeho řídicí orgány se k žádné budoucí takové investici nezavázaly.

Oddíl E. Přehled podnikání

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

- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- činnost investičního zprostředkovatele
- realitní činnost
- činnost pojišťovacího makléře
- činnost účetních poradců

1. Hlavní činnosti

Od svého založení se Emitent zaměřuje 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 v hodnotách do 35 mil. Kč 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.

Strategie Emitenta

Cílem Emitenta pro nadcházející období je především posílení jeho pozice na realitním trhu zejména přímými investicemi do nákupu nemovitého majetku, jeho zhodnocování a následným prodejem.

Dalším cílem Emitenta pro nadcházející období je poskytování neúčelových finančních půjček fyzickým i právnickým osobám do maximální výše 3 mil. Kč a to jako nebankovní finanční instituce. Podmínkou poskytnutí půjčky bude vlastnictví nemovitostí, jejichž tržní hodnota musí dosahovat alespoň dvojnásobku poskytnuté půjčky. Nemovitost bude používána jako zástava proti poskytnutí půjčky.

Výše úroku bude smluvní a to v rozmezí 8-25% ročně, jehož výše se bude odvíjet od parametrů půjčky, jako jsou např. výše a délka trvání půjčky, bonita dlužníka, likvidita předmětu zástavy a další.

2. Hlavní trhy

Hlavním trhem emitenta je Česká Republika.

V roce 2011 dosáhl HDP České republiky růst 1,7 %, který byl dosažen zejména díky zpracovatelskému průmyslu a růstu přebytku zahraničního obchodu. Česká ekonomika nicméně nadále zůstává poznamenána strukturálními závislostmi, které ji činí vysoce citlivou na vývoji ekonomického cyklu v zahraničí a ovlivňují její celkovou mezinárodní konkurenceschopnost.

V roce 2012 se česká ekonomika nachází nadále spíše ve stádiu stagnace. Hrubý domácí produkt očištěný o cenové, sezónní a kalendářní vlivy klesl v 1. čtvrtletí podle zpřesněného odhadu meziročně o 0,7 % a mezičtvrtletně o 0,8 %.

Úroveň HDP v 1. čtvrtletí byla v porovnání s údaji roku 2011 ovlivněna mimořádným poklesem objemu daní z produktů, zejména spotřební daně z tabákových produktů a daně z přidané hodnoty. Výrazný meziroční pokles úhrnu daní z produktů o 5,0 % měl negativní vliv na HDP v rozsahu 0,5 procentního bodu (p.b.). Propad objemu daní z produktů oproti loňskému poslednímu čtvrtletí o 7,7 % snížil mezičtvrtletní vývoj HDP dokonce o 0,8 p.b., neboť se zde navíc projevil vysoký loňský základ způsobený předzásobením tabákovými produkty koncem roku.

Poradenství a zprostředkování v oblasti financí

Co se týče poradenského a zprostředkovatelského trhu v oblasti financí, na kterém emitent působí, je tento trh zasažen krizí nejméně a dlouhodobě vykazuje kontinuální růst.

Realitní trh

Realitní trh v České Republice v roce 2011 pokračoval ve stagnaci a ceny nemovitostí nadále klesaly, především absencí poptávky. Propad poptávky byl stále ovlivněn „odčerpáním“ části poptávky z minulých let (změna DPH u stavebních prací a s tím spojené očekávané zdražení nemovitostí a uspokojením bytové potřeby silných ročníků). Dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu) ceny nemovitostí v ČR rostly od roku 2005 v průměru o více jak 15% ročně a začaly klesat až ve druhé polovině roku 2008. V 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.

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.

Emitent má devítiletou 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

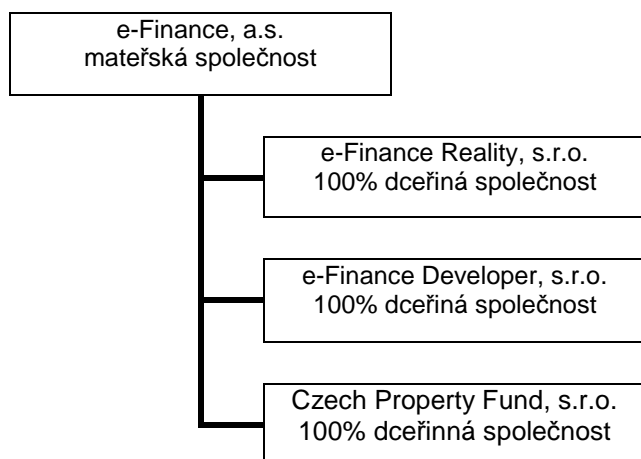
Popis	k 31.12.2010	k 31.12.2011
Celkové výnosy	24630	31159
Z toho:		
Činnost pojišťovacího makléře a agenta	20181	22168
Zprostředkování hypotečních úvěrů	99	0
Realitní činnost	3803	5000
Činnost účetních poradců	547	553
Poskytování spotřebitelského úvěru		2916
Ostatní		522

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Oddíl F. 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 § 66a Obchodního zákoníku.



e-Finance, a.s. je ovládající osobou tří dceřiných společností: e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o. a Czech Property Fund, s.r.o., ve kterých vlastní 100% podíly.

e-Finance Reality, s.r.o.

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem komplexních realitních služeb na trhu v České republice.

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

IČO: 25554824

Sídlo: Brno, Rooseveltova 593/10, 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 obchodní-

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

Popis	k 31.12.2010	K 31.12.2011
Provozní výnosy	6370	6915
Finanční výnosy	1	11
Provozní náklady	9596	9830
Finanční náklady	257	393
Hospodářský výsledek	-3482	-3297
Aktiva	6618	5481
Vlastní kapitál	-3273	-6570

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, Rooseveltova 593/10, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu: 19. 11. 2007

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

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

Popis	k 31.12.2010	k 31.12.2011
Provozní výnosy	2018	1244
Finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	0	640
Provozní náklady	2726	2051
Finanční náklady	1	0
Hospodářský výsledek	-709	-167
Aktiva	229	32
Vlastní kapitál	-1614	-1781

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: 25554824

Sídlo: Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 60200, Česká republika

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2010	k 31.12.2011
Provozní výnosy		1444
Finanční výnosy		0
Provozní náklady		1701
Finanční náklady		1402
Hospodářský výsledek		-1659
Aktiva		12227
Vlastní kapitál		-1459

Vzhledem k tomu, že společnost zahájila svoji činnost v roce 2011, nejsou doposud finanční údaje o společnosti známy.

Oddíl G. Informace o trendech

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

Oddíl H. Odhad zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Představenstvo

Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, které je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo společnosti má 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 vydání 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. Tomáš Hanák, r.č. 770915/3804,
Brno, Absolonova 726/83, PSČ 624 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 vydání 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 J. Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada:

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

Emitent 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 Obchodní zákoník.

Oddíl K. Hlavní akcionáři

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, a to ve výši 90% akcií Emitenta. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Vzhledem k druhu akcií Emitenta(

v listinné podobě na majitele) se může akcionářská struktura stále měnit, aktuální stav struktury je objektivně představen při konání valné hromady. K datu vydání 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 Obchodní zákoník.

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

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

Finanční údaje za poslední dvě účetní období (tj. 31. 12. 2010 a 31. 12. 2011) 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 majoritnímu akcionáři, společností jím ovládanými a svým dceřiným společností ke dni vydání poslední účetní závěrky (31.12.2011) tyto pohledávky:

<i>Popis:</i>	<i>splatnost</i>	<i>úrok. sazba:</i>	<i>zůstatek jistiny:</i>
Radek Jakubec	31.12.2014	9,0%	4 702 142 Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2014	0%	148 925 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.5.2014	2%	7 370 769 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.5.2014	14,4%	13 574 990 Kč
Pohledávka za e-Finance Café, s.r.o.		0%	1 526 369 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty (vyjma pohledávky za společností Radek Jakubec, s.r.o. a e-Finance Café, s.r.o.) zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi a u bytových družstev fyzickou osobou, jelikož v těchto družstvech nemůže být členem právnická osoba.

K úvěrům společností e-Finance Reality, s.r.o. a Czech Property Fund, s.r.o. je poskytováno zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

e-Finance, a.s. není účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích řízení zahájených během posledních dvou účetních období, která měla nebo mohou mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta. Prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

2. Významná změna finanční situace emitenta

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje nedošlo k žádné významné změně finanční situace Emitenta, která by měla vliv na schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Oddíl M. Doplňující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,-Kč (slovy: dvě miliony korun českých). Je rozdělen na 20 (slovy: dvacet) kusů akcií na majitele o jmenovité hodnotě 100.000,-Kč (slovy: jednotitisíckorun českých) 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, Rooseveltova 593/10, PSČ 60200.

Oddíl N. 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 O. Všeobecné informace o emisi dluhopisů

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, zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, 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.

Oddíl P. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty (např. zakladatelské dokumenty, stanovy společnosti), na které se tento Prospekt odvolává, na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u e-Finance, a.s. na adrese Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00. Do těchto 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.

Kapitola V. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2010 a 31.12.2011. 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 31.12.2010 včetně přílohy a auditorského výroku

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2010
(V celých tisících Kč)

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

Rok	Měsíc	IČ
2010	12	26272504

Rooseveltova 593
60200 Brno-město

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	52.968	-81	52.887	16.899
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	138	-81	57	266
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	138	-81	57	57
B.II.1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015				
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	138	-81	57	57
4.	Pěstíteľské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	0	0	0	209
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	0	0	0	209
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládací a fidiční osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	34.996	0	34.996	15.382
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	1.830	0	1.830	1.050
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037	1.830	0	1.830	1.050
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	8.847	0	8.847	2.701
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041	8.847	0	8.847	2.701
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	2.817	0	2.817	1.040
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2.793	0	2.793	1.011
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	24	0	24	24
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stat - daňové pohledávky	054				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	5
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	21.502	0	21.502	10.591
C.IV.1.	Peníze	059	31	0	31	40
2.	Účty v bankách	060	21.471	0	21.471	10.551
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	17.834	0	17.834	1.251
D.I.1.	Náklady příštích období	064	17.603	0	17.603	1.107
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	231	0	231	144

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (f.68+86+119)	067	52.887	16.899
A.	Vlastní kapitál (f.69+73+79+82+85)	068	1.752	2.066
A.I.	Základní kapitál (f.70 až 72)	069	2.000	2.000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2.000	2.000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podily	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (f.74 až 78)	073	-300	-91
A.II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-300	-91
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077		
5.	Rozdíly z přeměn společností	078		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (f.80+81)	079	48	47
A.III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	48	47
2.	Statutární a ostatní fondy	081		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (f.83+84)	082	20	96
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	20	96
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	-16	14
B.	Cizí zdroje (f.87+92+103+115)	086	51.027	14.730
B.I.	Rezervy (f.88 až 91)	087		
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		
4.	Ostatní rezervy	091		
B.II.	Dlouhodobé závazky (f.93 až 102)	092	39.320	2.220
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	093		
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	094		
3.	Závazky - podstatný vliv	095		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		
6.	Vydané dluhopisy	098	39.320	2.220
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		
8.	Dohadné účty pasivní	100		
9.	Jiné závazky	101		
10.	Odložený daňový závazek	102		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.104 až 114)	103	10.895	11.056
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	104	228	204
2.	Závazky - ovládající a fiduci osoba	105		
3.	Závazky - podstatný vliv	106		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	0	9
5.	Závazky k zaměstnancům	108	43	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	8	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	103	38
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	0	483
9.	Vydané dluhopisy	112		
10.	Dohadné účty pasivní	113		
11.	Jiné závazky	114	10.513	10.322
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.116 až 118)	115	812	1.454
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	546	694
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117	266	760
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		
C.I.	Časové rozlišení (ř.120+121)	119	108	103
C.I.1.	Výdaje příštích období	120	108	103
2.	Výnosy příštích období	121		

Sestaveno dne: 16.3.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání podnikatelská, finanční, ekonom. čin	Pozn.	

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní firmy
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2010
(V celých tisících Kč)

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

Rooseveltova 593
60200 Brno-město

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	001	3.803	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	2.500	0
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	1.303	0
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	20.657	3.633
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	20.657	3.633
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
3.	Aktivace	007		
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	20.177	3.509
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	29	82
2.	Služby	010	20.148	3.427
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	1.783	124
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	105	14
C.1.	Mzdové náklady	013	82	14
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	014		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	23	0
4.	Sociální náklady	016		
D.	Daně a poplatky	017	126	52
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	0	31
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	0	1.200
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	0	1.200
2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	0	824
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	0	824
2.	Prodaný materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025		
IV.	Ostatní provozní výnosy	026		
H.	Ostatní provozní náklady	027	207	115
V.	Převod provozních výnosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	1.345	288

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách s podstatným vlivem	034		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042	170	54
N.	Nákladové úroky	043	721	177
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	742	139
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	048	-1.293	-262
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	049	68	12
Q.1.	splatná	050	68	12
2.	odložená	051		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	-16	14
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	055		
S.1.	splatná	056		
2.	odložená	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	-16	14
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	061	52	26

Sestaveno dne: 16.11.2011		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání podnikatelská, finanční, ekonom. čin	Pozn. 208_009241123L0	

**Příloha k účetní závěrce za rok 2010
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.....90%

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2010 – nebyly.

1.3.Organizační struktura, zásadní změny v r. 2010 – nebyly.

1.4.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Lenka Chládková – předsedkyně představenstva
Ivo Škaroupka - místopředseda představenstva
Mgr. Tomáš Hanák - člen představenstva

Dozorčí rada: Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda
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 Café, s.r.o.
Kozí 26/4, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6.Výše vlastního kapitálu k 31.12.2010 a účetní hospodářský výsledek za rok 2010 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2010	Účetní hospodářský výsledek za rok 2010
e-Finance Reality, s.r.o.	-3 273 tis. Kč	-3 482 tis. Kč
e-Finance Café, s.r.o.	-1 614 tis. Kč	- 709 tis. Kč

Strana 1 (celkem 6)

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady – zaměstnanci na dohodu o provedení práce

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 2	z toho: řídící pracovníci 0
Osobní náklady celkem	14	
z toho:		
- mzdové náklady	82	
- nákl. na soc. zabezpečení		
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	17	
- sociální náklady	6	

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 : **byly poskytnuty půjčky**

Předsedovi dozorčí rady Radku Jakubcovi, MSc, MBA byla poskytnuta:
bezúročná půjčka v částce 2 095 014 Kč se splatností k 30.6.2011
úročná půjčka v částce 1 000 000 Kč se splatností k 31.12.2011

- 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	Nebyl
Cenné papíry a majetkové účasti	Pořizovací cenou

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk.PC	Způsob stanovení RPC
nebylo použito		

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: v roce 2010 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 2009, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn:

došlo k metodické změně – pojistné přijaté od klientů (pojištěný) na základě skupinové pojistné smlouvy je od roku 2010 účtováno do výnosů a pojistné zaplacené pojistiteli (pojišťovně) do nákladů, v minulých letech byl do výnosů účtován pouze rozdíl těchto částek – provize pojistníka. Vlivem této změny došlo k navýšení obrátu společnosti.

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

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

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

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – rozdělení zisku minulých let společníkovi v roce 2010

v částce 90 000 Kč. Snížená hodnota řádku č.82 Rozvahy.

Nerozdělený zisk k 31.12.2009	96 304,26 Kč
Rozdělení HV za rok 2009 do ner.zisku	+14 074,41 Kč
Rozdělení neroz.zisku společníkovi	-90 000,00 Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2010	20 378,67 Kč

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytovaných realitních půjček ve výši 170 117 Kč.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce 721 455 Kč. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka 577 807 Kč nákladové úroky z dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: **286 tis.Kč**
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč (Slovensko)
- pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem – 6445 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	24 460 tis.Kč	
z toho pojišťovna	19 992 tis.Kč	
účetnictví	569 tis.Kč	
ostatní	3 899 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 Café, s.r.o.

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

3.11.Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2009

HV za rok 2009 činil **14 815,41** Kč a byl rozdělen následovně:

Zákonný rezervní fond 5% tj.	v částce	741,00 Kč
Nerozdělený zisk	v částce	14 074,41 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 za rok 2010

Na řádku č.24 Rozvahy – snížení hodnoty podílu v ovl. a řízených osobách

v e-Finance Café podle výše vlastního kapitálu společnosti o 200 000 Kč	
v e-Finance Reality podle výše vlast. kapitálu společnosti o 100 000 Kč	
Celkem 300 000 – 300 000	částka 0 Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.		1 830 000 Kč
Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka Jde o půjčky poskytnuté:		8 847 101 Kč
FO Radek Jakubec + úrok k 31.12.2010 splatnost 31.12.2014	v částce	3 094 412 Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o. splatnost 31.12.2014	v částce	507 683 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o. splatnost 31.5.2014	v částce	5 245 006 Kč
Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka Pohledávky za odběrateli	v částce	2 793 340 Kč 1 593 548 Kč
Realitní půjčky úročené vč.úroku k 31.12.2010	v částce	1 199 792 Kč
Na řádku č. 50 – nesplacené úroky za upsané vlastní jmění	v částce	23 835 Kč
Na řádku č. 64 – Fap placené v r.2010, náklad r. 2011	v částce	42 487 Kč
Časové rozliš. úroků emitov. dluhopisů	v částce	17 560 930 Kč
	CELKEM	17 603 417 Kč
Na řádku č. 66 – výnosy roku 2010 zaplacené v r. 2011 Jedná se o smluvní provize od pojišťoven.	v částce	231 012 Kč
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalencí		300 000 Kč
Na řádku č. 98 – emitované dluhopisy	v částce	39 320 000 Kč
Na řádku č.110 – srážková + zálohová daň za 12/ 2010	ve výši	6 225 Kč
Daň z příjmů za rok 2010	ve výši	27 360 Kč
DPH za IV.Q 2010	ve výši	45 147 Kč
Daň z převodu nemovitosti	ve výši	24 390 Kč
CELKEM	v částce	103 122 Kč
Na řádku č. 114 – prostředky přijaté do úschovy na základě smluv o úschově s klienty e-Finance Reality	v částce	1 488 102 Kč
- skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného	v částce	9 024 962 Kč
CELKEM		10 513 064 Kč
Na řádku č. 116 – bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		198 558 Kč
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		203 719 Kč
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený) v částce		144 312 Kč
CELKEM		546 589 Kč
Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.		
Na řádku č. 117 - kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	265 895 Kč
CELKEM		265 895 Kč

3.15. Doplnující údaje k **Daňovému přiznání právnických osob za rok 2010**

Na řádku č. 112 DP je uvedena částka snižující výsledek hospodaření ve výši **46 767 Kč**. Jedná se o náklady, které byly na základě kontroly FÚ nesprávně uplatněny v roce 2009 a dle výsledku kontroly je možné si tyto náklady uplatnit v roce 2010.

V příloze č. 1 II. oddílu jsou uvedeny daně a poplatky ve výši **24 390 Kč**. Jedná se o daň z převodu nemovitosti splatná k 28.2.2011.

V příloze č. 1 II. oddílu jsou uvedeny finanční náklady ve výši **82 284 Kč**. Jde o nákladové úroky z poskytnutých bankovních úvěrů. Tyto úroky nebyly uplatněny jako daňové, protože peněžní prostředky byly dále použity jako bezúročné půjčky.

V Brně dne: 16.11.2011

Zpracovala: Ing. Petra Vinčálková

Lenka Chládková
předsedkyně představenstva

Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(CASH FLOW)**

ke dni**31.12.2010**.....

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	1 2	26272504

CASH FLOW

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

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	+10 591	+8 311
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)	+52	+27
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	+ 551	- 222
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zůst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		+31
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		- 376
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	+ 551	+ 123
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými po- ložkami	+ 603	- 195
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-26 675	- 672
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-25 565	-1 688
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a doh- adných účtů pasivních	- 330	+2 066
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	- 780	-1 050
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	-26 072	- 867
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	- 144	- 178
A.4.	Přijaté úroky (+)	+ 170	+54
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-53	-29
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazen- é splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-26 099	-1 020

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		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		+1 200
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		+1 200
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty	+37 100	+2 220
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-90	- 120
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákł. kapitálu, emisního ažia, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílů 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. (-)	-90	- 120
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+37 010	+2 100
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	+10 911	+2 280
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+21 502	+10 591

Sestaveno dne: 1 6 . 1 1 . 2 0 1 1		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.:

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 31.12.2010, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2010, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2010 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a.s. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti e-Finance, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Moji odpovědnosti 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 31.12.2010 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2010 v souladu s českými účetními předpisy.

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2009 a moje zpráva ze dne 4.6.2010 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 17. listopadu 2011




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

Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2011 včetně přílohy a auditorského výroku

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

ROZVAHA

ke dni **31.12.2011**

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2011	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

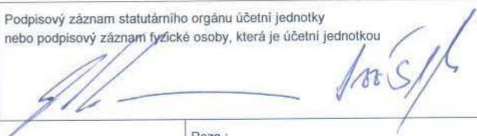
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
e-FINANCE, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
**Rooseveltova 593
Brno
602 00**

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+ 104 895	- 138	+ 104 757	+52 887
B.	Dlouhodobý majetek	003	+ 138	- 138	+0	+57
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+ 138	- 138	+0	+57
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+ 138	- 138	+0	+57
C.	Oběžná aktiva	031	+65 824		+65 824	+34 996
C. I.	Zásoby	032	+6 130		+6 130	+1 830
C. I. 5.	Zboží	037	+6 130		+6 130	+1 830
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+27 323		+27 323	+8 847
C. II. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+27 323		+27 323	+8 847
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+14 449		+14 449	+2 817
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+14 273		+14 273	+2 793
C. III. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+24		+24	+24
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	+ 150		+ 150	
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+2		+2	+0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+17 922		+17 922	+21 502
C. IV. 1.	Peníze	059	+37		+37	+31
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	+17 885		+17 885	+21 471
D. I.	Časové rozlišení	063	+38 933		+38 933	+17 834
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	+38 730		+38 730	+17 603
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	+ 203		+ 203	+ 231

Označ. a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Minulé období 6
	PASIVA CELKEM	067	+ 104 757	+52 887
A.	Vlastní kapitál	068	+1 960	+1 752
A. I.	Základní kapitál	069	+2 000	+2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	+2 000	+2 000
A. II.	Kapitálové fondy	073	- 500	- 300
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	- 500	- 300
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	+48	+48
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	+48	+48
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	+4	+20
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	+20	+20
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	-16	
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	+ 408	-16
B.	Cizí zdroje	085	+ 102 478	+51 027
B. II.	Dlouhodobé závazky	091	+89 029	+39 320
B. II. 6.	Vydané dluhopisy	097	+88 920	+39 320
B. II. 9.	Jiné závazky	100	+ 109	
B. III.	Krátkodobé závazky	102	+12 824	+10 895
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	+ 254	+ 228
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	+28	+43
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	+11	+8
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	+ 117	+ 103
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	+2	
B. III. 11.	Jiné závazky	113	+12 412	+10 513
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	114	+ 625	+ 812
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	+ 378	+ 546
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	+ 247	+ 266
C. I.	Časové rozlišení	118	+ 319	+ 108
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	+87	+ 108
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	+ 232	



Sestaveno dne: 2 6 . 0 6 . 2 0 1 2		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.:	

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění
ke dni**31.12.2011**.....
jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2011	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 IČI-II se od bydliště

Rooseveltova 593

Brno

602 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b			
I.	Tržby za prodej zboží	01	+5 000	+3 803
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	+4 312	+2 500
+	Obchodní marže	03	+ 688	+1 303
II.	Výkony	04	+23 073	+20 657
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	+23 073	+20 657
B.	Výkonová spotřeba	08	+21 684	+20 177
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	+ 153	+29
B. 2.	Služby	10	+21 531	+20 148
+	Přidaná hodnota	11	+2 077	+1 783
C.	Osobní náklady součet	12	+ 625	+ 105
C. 1.	Mzdové náklady	13	+ 520	+82
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	+73	+23
C. 4.	Sociální náklady	16	+32	
D.	Daně a poplatky	17	+ 276	+ 126
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	+57	+0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	+ 145	
H.	Ostatní provozní náklady	27	+ 343	+ 207
*	Provozní výsledek hospodaření	30	+ 921	+1 345
X.	Výnosové úroky	42	+2 941	+ 170
N.	Nákladové úroky	43	+2 766	+ 721
O.	Ostatní finanční náklady	45	+ 596	+ 742
*	Finanční výsledek hospodaření	48	- 421	-1 293
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	+92	+68
Q. 1.	- splatná	50	+92	+68
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	+ 408	-16
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	+ 408	-16
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	+ 500	+52



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
Sestaveno dne: 2 6 . 0 6 . 2 0 1 2		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  		
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost pojišťovacího makléře	Pozn.:		

**Příloha k účetní závěrce za rok 2011
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. 90%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2011 – nebyly.

1.3. Organizační struktura, zásadní změny za rok 2011 – nebyly.

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Představenstvo: Lenka Chládková – předsedkyně představenstva
Ivo Škaroupka – místopředseda představenstva
Mgr. Tomáš Hanák – člen představenstva

Dozorčí rada: Radek Jakubec, MSc, MBA - předseda
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 Café, s.r.o.
Kozí 26/4, 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%.

1.6. Výše vlastního kapitálu k 31.12.2011 a účetní hospodářský výsledek za rok 2011 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2011	Účetní hospodářský výsledek za rok 2011
e-Finance Reality, s.r.o.	-6 570 tis. Kč	-3 297 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	-1 459 tis. Kč	-1 659 tis. Kč
e-Finance Café, s.r.o.	- 1 781 tis. Kč	- 167 075 Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 2	z toho: řídicí pracovníci 0
Osobní náklady celkem	625	
z toho:		
- mzdové náklady	520	
- nákl. na soc. zabezpečení	53	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	19	
- sociální náklady	33	

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 : **byly poskytnuty půjčky**

Předsedovi dozorčí rady Radku Jakubcovi, MBA, MSc byl poskytnut úvěr v celkové výši 4.500.000,-Kč s úrokovou sazbou 9,00% p.a. a splatností k 31.12.2014, z něhož bylo k 31.12.2011 vyčerpáno celkem 4.334.413,-Kč, ke kterému bylo poskytnuto zajištění formou zástavního práva k nemovitostem.

- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

2.3. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob: za rok 2011 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 2010, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

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

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

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2010 firma vykázala ztrátu ve výši **15 638,32 Kč**

Snížená hodnota řádku č.82 Rozvahy.

Rozdělení HV za rok 2010 do neuhrazené ztráty	- 15 638,22 Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2011	20 378,67 Kč

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **2 940 746 Kč.**

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **2 765 981 Kč.** Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **2 670 517 Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 691 tis.Kč
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- c) pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem – 30.890 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 - nejsou
- f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví - nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	23 073 tis.Kč	
z toho činnost pojišťovacího zprostředkovatele a makléře	22 168 tis.Kč	
vedení účetnictví	553 tis.Kč	
ostatní	352 tis Kč	
Prodej zboží	5 000 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	5 000 tis.Kč	
Finanční činnosti	3 086 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	2 916 tis.Kč	
ostatní	170 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 Café, s.r.o.

100% Czech Property Fund, s.r.o.

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

3.11.Vlastní kapitál - rozdělení HV za rok 2010

Firma v roce 2010 vykázala ztrátu, která činila -15 638,22 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. Doplnující údaje k **Rozvaze k 31.12.2011**

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 0tis. 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 Café, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	0,-Kč
Celkem	500.000,-Kč	0,-Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **6 129 826 Kč**
Jedná se o pořízení nemovitosti vedené jako zboží.

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **27 323 195 Kč**
Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Radek Jakubec	31.12.2014	9,0%	4 702 142 Kč
Firmě Radek Jakubec, s.r.o.	31.12.2014	0%	148 925 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.5.2014	2%	7 370 769 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.5.2014	14,4%	13 574 990 Kč

Tyto úvěry byly poskytnuty zejména za účelem koupě a následného prodeje nemovitostí dceřinými společnostmi a u bytových družstev fyzickou osobou, jelikož v těchto družstvech nemůže být členem právnická osoba.


Pohledávka za e-Finance Café, s.r.o.	v částce	1 526 369 Kč
Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka		14 272 610 Kč
Pohledávky za odběrateli	v částce	1 640 609 Kč
Půjčky a úvěry úročené vč.úroků k 31.12.2011	v částce	12 613 080 Kč
Ostatní pohledávky	v částce	18 921 Kč
Na řádku č. 50 – nesplacené úroky za upsané vlastní jmění	v částce	23 835 Kč
Na řádku č. 54 – pohledávky vůči státu – přeplatek DzPN	v částce	150 191 Kč
Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy	v částce	1 920 Kč
Na řádku č. 64 – Fap placené v r.2011, náklad r. 2012	v částce	50 644 Kč
Časové rozliš. úroků emitovaných dluhopisů	v částce	38 678 831 Kč
	CELKEM	38 729 475 Kč
Na řádku č. 66 – výnosy-provize od pojišťoven roku 2011 zaplacené v r. 2012	v částce	203 435 Kč
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společ. ekvivalencí		500 000 Kč
Na řádku č. 98 – emitované dluhopisy	v částce	88 920 000 Kč


Strana 5 (celkem 6)

Na řádku č.100 – přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	108 510 Kč
Na řádku č.109 – srážková + zálohová daň za 12/2011	ve výši	6 101 Kč
DPH za IV.Q 2011	ve výši	18 998 Kč
Daň z příjmů za rok 2011	ve výši	91 960 Kč
CELKEM	ve výši	117 059 Kč
Na řádku č. 113 – skupinová pojistná smlouva – závazek z pojistného	v částce	12 411 386 Kč
Na řádku č. 115 – bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	132 047 Kč
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	137 926 Kč
- bankovní úvěr od Raiffeisenbanky (splácený)	v částce	108 498 Kč
CELKEM		378 472 Kč
Konečná splatnost úvěrů je v roce 2013, úroková sazba 13,1%.		
Na řádku č. 116 - kontokorent od Raiffeisenbanky	v částce	246 889 Kč

V Brně dne: 26.6.2012

Zpracovala: Ing.Petra Vinčálková


Raděk Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva


Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni **31. 12. 2011**

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2011	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

CASH FLOW

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

Brno

602 00

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	+21 502	+10 591
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)	+ 500	+52
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	- 118	+ 551
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zůst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	+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 (-)	- 175	+ 551
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	+ 382	+ 603
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-56 290	-26 675
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-53 877	-25 565
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	+1 887	- 330
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-4 300	- 780
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	-55 908	-26 072
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-95	- 144
A.4.	Přijaté úroky (+)	+2 941	+ 170
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-27	-53
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-53 089	-26 099

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	- 200	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 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	+49 709	+37 100
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-90
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z lit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního ažia, 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. (-)		-90
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+49 709	+37 010
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-3 580	+10 911
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+17 922	+21 502



Sestaveno dne: 2 6 . 0 6 . 2 0 1 2		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.: 

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 31.12.2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2011, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2011 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

Moju odpovědnost 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 31.12.2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2011 v souladu s českými účetními předpisy.

Ověřil jsem rovněž účetní závěrku společnosti **e-Finance, a.s.** k 31.12.2010 a moje zpráva ze dne 17.11.2011 obsahovala výrok bez výhrad.

V Brně dne 28. června 2012



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petr Tureček'.

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