



e-Finance, a.s.

Základní prospekt

Dluhopisového programu dluhopisů e-Finance

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

Obsah

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

1.	Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	37
2.	Čestné prohlášení	37
Oddíl B.	Oprávnění auditoři, znalci	37
Oddíl C.	Vybrané finanční údaje	38
Oddíl D.	Údaje o Emitentovi.....	39
1.	Historie a vývoj emitenta	39
2.	Investice	45
Oddíl E.	Přehled podnikání.....	45
1.	Hlavní trhy	46
Oddíl F.	Organizační struktura.....	48
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	48
Oddíl G.	Informace o trendech.....	55
Oddíl H.	Odhady zisku	57
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	57
1.	Představenstvo	57
2.	Dozorčí rada.....	57
3.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	58
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady	58
Oddíl K.	Hlavní akcionáři, ovládající osoby.....	58
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	59
Oddíl M.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	59
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	60
2.	Významná změna finanční a obchodní situace emitenta	60
Oddíl N.	Doplňující údaje	60
1.	Základní kapitál	60
2.	Společenská smlouva a stanovy	60
Oddíl O.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence	61
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty	61
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi	62
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku.....	63
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2016 včetně přílohy a auditorského výroku.....	81

Kapitola I. - Úvod

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

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

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

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

Toto shrnutí, jakož i celý Základní prospekt dluhopisů byly vyhotoveny k datu **14.7.2017.**

Kapitola II. - Shrnutí prospektu

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

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

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

		<p>kových sazeb či narůstající bariéry pro poskytování hypotečních úvěrů způsobily nižší dostupnost hypotečních úvěrů, mohlo by to negativně ovlivnit rychlost prodejů a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem.</p> <p>c) trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech. Aktuálně se nachází ekonomika v růstové fázi ekonomického cyklu, nicméně při obratu trendu by mohl pokles zájmu o pronájem komerčních prostor způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor.</p>
B.5	Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině	<p>Emitent je ovládající osobou obchodních korporací e-Finance Reality, s.r.o., která se zabývá developerskou činností, e-Finance Developer, s.r.o., která se zabývá developerskou činností a podnikáním v pohostinství, Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá stavební činností a nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a nebytových prostor, eFi Palace, s.r.o., která se zabývá pronájmem nemovitostí, e-Finance EU, a.s., která se zabývá správou vlastního majetku a zprostředkováním hypotečních úvěrů, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, eFi Palace Resort, s.r.o., který ke dni vyhotovení tohoto prospektu provádí správu vlastního majetku, eFi Centrum, s.r.o., která spravuje vlastní majetek a eFiJob.cz, s.r.o., která se zabývá službami v oblasti pohostinství.</p> <p>S těmito řízenými osobami tvoří Emitent koncern. Emitent vlastní 100% podíl na uvedených obchodních korporacích. Ovládající osobou Emitenta je pan Radek Jakubec, MBA, MSc, který vlastní 83% akcií Emitenta, kterým odpovídá 83% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.</p>
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se - Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

B.10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.
B.12	Vybrané finanční údaje	Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta. Emitentovi dle §22 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví nevznikla povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Popis	k 31.12.2015	K 31.12.2016
Provozní výnosy	16161	29586
Finanční výnosy	8839	10910
Mimořádné výnosy	3164	0
Provozní náklady	18590	25333
Finanční náklady	9057	13560
Hospodářský výsledek	551	1603
Aktiva	252132	371948
z toho aktiva krátkodobá	126410	145679
z toho aktiva dlouhodobá	125722	226269
Vlastní kapitál	29723	29200
Cizí zdroje	222376	341867

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy v objemu 303.660.000,-Kč a bankovní úvěry ve výši 23.950.000,-Kč.

Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 74.193.000,-Kč

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2015	Hodnota k 31.12.2016
eFi Palace, s.r.o.	100%	42501	41899
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	570	690
e-Finance EU, a.s.	100%	2106	122
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	98	86
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	3538	3506
eFi Centrum, s.r.o.	100%	-	-

		eFiJob.cz, s.r.o	100%	-	-
		Hodnota podílů celkem:		48813	46303
		<p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč a jedná se o reálnou hodnotu podílů.</p> <p>Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.</p> <p>V provozních nákladech jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - nájemné a náklady s tím spojené, inzerce, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.</p> <p>Ve finančních nákladech jsou zahrnuty náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, úroky z provozních úvěrů, náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.</p> <p>Aktiva tvoří majetek Emitenta, a to převážně nemovitosti, movité věci a soubory movitých věcí, podíly v ovládaných a řízených osobách, dlouhodobé pohledávky, pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobý finanční majetek tvořený účty v bankách.</p> <p>Čisté snížení peněžních prostředků činilo k 31.12.2016 částku ve výši -5.681.000,-Kč. Přičemž čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti činil částku ve výši 73.659.000,-Kč, čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti činil částku ve výši -64.634.000,-Kč a čistý peněžní tok z provozní činnosti činil částku ve výši -14.706.000,-Kč.</p> <p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.</p> <p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.</p>			

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební	Dceřiná společnost Emitenta, eFi Centrum, s.r.o dne 4.5.2017 koupila za cenu 27.250.000,- Kč areál zámku Račice, sestávající se z věcí nemovitých zapsaných na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Vyškov.
-------------	---	---

	schopnosti emitenta	Uvedená akvizice byla financována částkou 27.250.000,-Kč z finančních prostředků Emitenta poskytnutých formou finanční výpomoci dceřiné společnosti eFi Centrum, s.r.o.
B.14	Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině	Emitent je závislý na řízených osobách, které s ním tvoří koncern, a vůči kterým má pohledávky k datu 14.7.2017 v celkové výši 182.498.002,-Kč. Celkové pohledávky Emitenta k řízeným osobám a osobám řízeným stejnou ovládající osobou činí k datu 14.7.2017 částku 187.090.685,-Kč. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
B.15	Popis hlavních činností emitenta	Předmětem činnosti emitenta je správa vlastního majetku, realitní činnost a odborné poradenství v oblasti realit.
B.16	Osoby ovládající emitenta	Emitent je ovládán majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc., který vlastní 83% akcií společnosti e-Finance, a.s. kterým odpovídá 83% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně předsedou představenstva Emitenta.
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovými cennými papíry na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovými cennými papíry nebyla přidělena úvěrová hodnocení.
Oddíl C. Cenné papíry		
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	Jedná se o listinné dluhopisy [označené ...], na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu [...] s datem emise [...] a celkovou jmenovitou hodnotou emise [...]. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.
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 vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. [Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí,

		<p>bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) společných emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [...].</p> <p>Vlastník dluhopisu nemá právo žádat jeho předčasné splacení, s výjimkou případů dle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p> <p>Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
<p>C.9</p>	<p>Výnos dluhopisu, úroková sazba</p>	<p><u>Nominální úroková sazba</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pevný výnos [...] % p.a. <p><u>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:</u></p> <p>Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého ročního Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k [...] (dále jen "Den výplaty úroku").</p> <p>"Výnosovým obdobím" se rozumí jedno roční období počínající datem emise dluhopisu a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.</p> <p><u>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu. - <u>Uvedení výnosu:</u> - částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence

		<p>pro výpočet úroku uvedené ve společných emisních podmínkách dluhopisového programu. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.</p> <p><u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u> – [Společným zástupcem je [...]/Společný zástupce nebyl ustanoven].</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku
C.11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
Oddíl D. Rizika		
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. 2) Závislost Emitenta na realitním trhu, kdy případné zhoršení situace na realitním trhu v České republice či neschopnost Emitenta vybrat vhodné nemovitosti s ohledem na načasování prodeje, lokalitu a tržní cenu může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. 3) Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodejů - V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení dluhopisů. 4) Riziko ztráty hodnoty nemovitostí - tržní hodnota nemovitosti, tj. částka za niž je možné nemovitost případně prodat, podléhá změnám. 5) Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí - Nemovitosti ve vlastnictví Emitenta mohou být poškozeny či jinak znehodnoceny nahodilou škodní událostí, na základě které vznikne Emitentovi škoda nebo újma. 6) Riziko neschopnosti Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů. V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně

		<p>jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení dluhopisů, které předpokládá vydat.</p> <p>7) Riziko objemu závazků, které znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů, Celkový aktuální poměr závazků Emitenta tvořených dluhopisy, úroky z dluhopisů, bankovními úvěry a krátkodobými závazky k aktivům tvořeným nemovitostmi, dalším dlouhodobým hmotným majetkem, podíly v ovládaných osobách, pohledávkami z poskytnutých úvěrů a volnými finančními prostředky činí 90%.</p> <p>8) Rizika spojená s insolvenčním řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>9) Rizika spojená se soudním a jiným řízením, kdy toto případné řízení může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>10) Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta, které popisuje, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných dluhopisů.</p> <p>11) Riziko závislosti Emitenta na dceřiných společnostech, Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi.</p> <p>12) Riziko nesplacení pohledávek osobami s povinností uhradit Emitentovi pohledávku. Může nastat situace, kdy nastane nemožnost vymožení dlužných pohledávek Emitentem což může vést až k neschopnosti Emitenta dostát závazkům z dluhopisů.</p> <p>13) Riziko subdodavatelů stavebních prací. Může nastat situace, kdy subdodavatel stavebních prací nedokončí výstavbu v řádném termínu či kvalitě a toto způsobí škody Emitentovi.</p>
D.3	Hlavní údaje o hlavních rizicích,	Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:

	<p> která jsou specifická pro cenné papíry</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu. 2) Dluhopisy jsou nezajištěnými závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a v případě neschopnosti Emitenta plnit své závazky, se vlastníci Dluhopisů vystavují riziku, že nebudou uspokojeni. 3) Dluhopisy mají pevnou úrokovou sazbu, tedy toto v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů. 4) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí. 5) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti. 6) Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů, které znamená, že pokud nebude Emitent schopen splácet závazky z dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni splacení závazků Emitenta z dluhopisů vymáhat soudní cestou. Vydávané dluhopisy ani výnosy z nich nejsou a nebudou nijak zajištěné nemovitostmi vlastněnými Emitentem, či nemovitostmi v budoucnu Emitentem nabytými.
--	---	--

Oddíl E. Nabídka

<p>E.2b</p>	<p>Důvody nabídky a použití výnosů</p>	<p>Důvodem nabídky je zajištění peněžních prostředků pro záměry Emitenta vyjmenované níže v účelu použití čistého výnosu emise.</p> <p>Čistý výnos Emise po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisí Dluhopisů bude použit na: [Rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta a jeho dceřiných společností zejména v oblastech výstavby, nákupu, revitalizace, pronájmu, provozu a prodeje nemovitostí, nákupu obchodních podílů v obchodních korporacích jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, zakládání obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí, správu obchodních podílů držných Emitentem v obchodních korporacích, rozvoj obchodních korporací v nichž Emitent vlastní obchodní podíl] /</p>
--------------------	---	--

		<p>[Refinancování investic vložených do vlastněných nemovitostí nebo do vlastněných obchodních podílů obchodních korporací jejichž hlavní ekonomickou činností je správa vlastních nemovitostí.] /</p> <p>[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem.] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na výstavbu nemovitostí na pozemcích ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na rekonstrukce a přístavby nemovitostí, které jsou již ve vlastnictví Emitenta nebo jeho dceřiných společností.] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na financování konkrétního projektu a to ...] /</p> <p>[Emitent zamýšlí výnosy použít na obecnou činnost Emitenta, přičemž konkrétní záměr využití výnosů není k okamžiku vydání konečných podmínek známý.]</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy [...] ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který je [...]. Celková částka nabídky k datu emise je tedy [...].</p> <p>Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši [...].</p> <p>Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...].</p> <p>V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň daným investorům ihned oznámeno. Přeplatek zaplacených emisních kurzů bude v tomto případě vrácen žadatelům převodem na bankovní účet do deseti dnů po předání dluhopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku</p>
E.4	Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních	<p>[Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.] / [...]</p>

E.7	Odhadované náklady, které emitent účtuje investorovi	Nepoužije se - Emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s dluhopisy.
------------	---	--

Kapitola III. - Rizikové faktory

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

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi:

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

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

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

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech

mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

2. Závislost Emitenta na realitním trhu

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

3. Riziko nízké likvidity nemovitostí v případě jejich prodeje

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

4. Riziko ztráty hodnoty nemovitostí

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

5. Riziko poškození nemovitostí jakoukoli škodní událostí

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

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

6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

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

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

Společnost	Hospodářský výsledek za období 1.1 až 31.12.2015 v tis. Kč.	Hospodářský výsledek za ob- dobí 1.1 až 31.12.2016 v tis. Kč.
e-Finance, a.s.	551	1603
eFi Palace, s.r.o.	25	-601
e-Finance Reality, s.r.o.	-5759	-4487
Czech Property Fund, s.r.o.	190	162
e-Finance EU, a.s.	166	-1984
e-Finance Developer, s.r.o.	-2453	-5430
eFi Palace Resort, s.r.o.	-2	-12
Horské středisko Lipová, s.r.o.	-162	-32
eFi Centrum, s.r.o.	-	-
eFiJob.cz, s.r.o.	-	-

Celkový objem dlouhodobých závazků Emitenta činí ke dni vyhotovení tohoto prospektu, tedy ke dni 14.7.2017 částku ve výši 381.953.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy poníženými o zásoby, a k 14.7.2017 činí částku celkem 233.322.000,-Kč.

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

7. Riziko objemu závazků

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

Celkový objem závazků Emitenta činí k 31.12.2016 částku 341.867.000,-Kč. Z toho činí objem dlouhodobých závazků 329.855.000,-Kč a krátkodobých závazků částku 12.012.000,-Kč.

Dlouhodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 302.969.000,-Kč, závazků z bankovních úvěrů ve výši 22.626.000,-Kč a dalších závazků blíže specifikovaných v rozvaze ve výši 4.260.000,-Kč.

Krátkodobé závazky se skládají z jmenovité hodnoty Emitentem vydaných dluhopisů ve výši 691.000,-Kč, závazků z bankovních úvěrů ve výši 1.324.000,-Kč, závazků za ovládanou osobou ve výši 311.000,-Kč a dalších závazků blíže specifikovaných v rozvaze ve výši 9.686.000,-Kč.

Jmenovitá hodnota Emitentem vydaných dluhopisů se skládá z dlužné částky za vydané dluhopisy k datu 31.12.2016 ve výši 229.467.000,-Kč a z časového rozlišení úroku za budoucí období ve výši 74.193.000,-Kč

K datu 31.12.2016 činí celkový objem aktiv Emitenta částku ve výši 371.948.000,-Kč, z toho dlouhodobé pohledávky činí částka ve výši 135.291.000,-Kč, krátkodobé pohledávky činí částka ve výši 12.359.000,-Kč, krátkodobý finanční majetek činí částka ve výši 10.736.000,-Kč, nemovitosti, včetně zásob tvořených nemovitostmi činí částka 82.375.000,-Kč, podíly v ovládaných osobách činí částka 46.302.000,-Kč a časové rozlišení činí částku 74.212.000,-Kč.

K datu 14.7.2017 činí celkový objem aktiv Emitenta částku 442.407.000,-Kč a celkový objem závazků emitenta částku 385.063.000,-Kč.

8. Rizika spojená s insolvenčním řízením

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

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

9. Rizika spojená se soudním řízením

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

10. Konkurence v oborech podnikání Emitenta

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

11. Riziko závislosti emitenta na dceřiných společnostech

Emitent poskytuje svým dceřiným společnostem vysoký objem finančních prostředků prostřednictvím finančních výpomocí. Celková výše pohledávek za dceřinými společnostmi včetně vyčíslených úroků činí k datu prospektu částku 184.626.319,-Kč, což odpovídá 41% celkových aktiv Emitenta. Emitent je závislý na výkonnosti dceřiných společností a úspěšnosti jejich podnikání. V případě negativních hospodářských výsledků dceřiných společností Emitenta může dojít k jejich neschopnosti splácet závazky Emitentovi. Hospodářské výsledky dceřiných společností jsou uvedeny výše v bodu 6. na str. 18.

12. Riziko nesplacení pohledávek

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

13. Riziko Subdodavatelů stavebních prací

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

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

1. Změna právních předpisů

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

2. Dluhopisy jsou nezajištěné závazky

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

3. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

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

4. Možná nízká likvidita dluhopisů

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

5. Možnost předčasného splacení dluhopisů

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

6. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

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

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

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

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

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

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

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

b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů:

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

c) Lhůta pro upisování Dluhopisů:

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

d) Emisní kurz:

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

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

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

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

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

g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu:

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

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

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

"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto společných emisních podmínek rozumí jedno roční období počínající datem emise a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úroková konvence pro výpočet úroku "BCK standard 30E/360", tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené výše. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.

h) Zdaňování výnosu dluhopisu:

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

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

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

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

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (dílčím základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Dle ustanovení § 10 odst. 5) ZDP je pak takovým výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. v) jsou osvobozeny příjmy z úplatného převodu cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w) ZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

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

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

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

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

j) Promlčení práv z dluhopisu:	Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto společných emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.
k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu:	Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách Emitenta e-Finance, a.s. v sekci "Dluhopisy" na adrese http://www.e-finance.cz/dluhopisy/ . Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.
l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků	Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.
m) Rating emitenta, rating emise:	Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. [<i>Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</i>]
n)	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
o)	Závazky Emitenta vztahující se ke konkrétní emisi: [<i>Emitent nepřijal závazek vztahující se ke konkrétní emisi</i>] / [<i>Případný závazek Emitenta vztahující se ke konkrétní emisi bude uveden v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</i>]
p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu	[<i>Rozhodný den bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>]
q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu	[<i>Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</i>] Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta dle písmene s) těchto společných emisních podmínek je den zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněného dle písmene s) těchto společných emisních podmínek.
r) Oddělení práva na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu	Právo na vyplacení výnosu dluhopisu nebude možné od dluhopisu oddělit.
s) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí emitenta	Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě Emitentem zcela splacen tím, že emitent splatí vlastníkově dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto společných emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách emitenta, www.e-finance.cz . Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníků dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.
t) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu	

Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu není možné.

u) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu

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

v) Další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů

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

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

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

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

Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků.

Vydal-li emitent více než jednu emisi dluhopisů, může ke změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn emisních podmínek, svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených dluhopisů (dále jen „společná schůze vlastníků“).

Emitent pro účely svolání a konání schůze vlastníků pořídí výpis z evidence emise předmětných dluhopisů.

Probíhá-li reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku emitenta, emitent nemusí schůzi vlastníků svolat.

Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává (dále jen "svolavatel"), pokud nejde o případ, kdy emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 a schůzi vlastníků svolá namísto emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník dluhopisu.

Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

Svolavatel (pokud jím není emitent) oznámí konání schůze vlastníků tímto způsobem:

a) zasláním oznámení písemně doporučenou poštou emitentovi, který toto oznámení do 3 dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v písm. k) těchto emisních podmínek,

a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

a) údaje o emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a),

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

c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,

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

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

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

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

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

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

(6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až f), může současně rozhodnout, že pokud bude emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníků dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

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

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

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

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

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

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

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

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

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

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. Právní předpisy, podle kterých byly dluhopisy vytvořeny:

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

2. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům

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

3. Důvody nabídky

Důvody nabídky budou uvedeny konkrétně pro příslušnou emisi v konečných podmínkách nabídky.

4. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

Práva spojená s dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.

K účinnosti převodu vlastnictví dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky nebo prodeje vztahují, že tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná nařízení a omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují.

Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v této kapitole oddílu A. „Znění společných emisních podmínek dluhopisů e-Finance“.

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

Ke dni vyhotovení tohoto prospektu se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na základě § 42 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.

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

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

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

Celková jmenovitá hodnota emise nebude navyšována.

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

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

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím představenstva ze dne 7.1.2016 a tento základní prospekt byl schválen rozhodnutím představenstva 18.4.2017

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

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

Kapitola V. - Vzor Konečných podmínek nabídky

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

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

Konečné podmínky nabídky Dluhopisů

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

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

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

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

K těmto konečným podmínkám je přiložen souhrn konkrétní emise.

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

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

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

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

Oddíl B. Doplnění oddílu B.

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

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

Náklady celkem: [...]

Výnosy celkem: [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem.] /

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

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

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

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

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

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.

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

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

Oddíl C. Další informace

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

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

2. Čestné prohlášení

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

Jménem e-Finance, a.s. dne [...]

[... - jméno]

Předseda představenstva

[... - jméno]

[...Místopředseda/člen] představenstva

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

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

Oddíl A. Odpovědné osoby

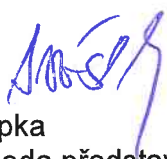
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

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

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2015, a 31.12.2016, ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

Jménem e-Finance, a.s.


Ivo Škaroupka
Místopředseda představenstva




Mgr. Daniel Sobotka MSc.
Člen představenstva

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2015 byla ověřena Ing. Milanem Pavlackým, sídlem v Uherském Hradišti, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 0381, IČ: 415 96 391

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

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

Účetní závěrka ke dni 31.12.2016 byla ověřena Ing. Pavlem Uminským, Ph.D. sídlem v Hrušovanech u Brna, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1524. IČ: 185 607 33

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

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

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Finance, a.s. za účetní období končící 31.12.2015 za účetní období končící 31.12.2016 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

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

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	16161	29586
Finanční výnosy	8839	10910
Mimořádné výnosy	3164	0
Provozní náklady	18590	25333
Finanční náklady	9057	13560
- z toho úroky z emitovaných dluhopisů	8972	11117
Hospodářský výsledek	551	1603
Aktiva	252132	371948
- z toho aktiva krátkodobá	125722	145679
- z toho aktiva dlouhodobá	126410	226269
Vlastní kapitál	29723	29200
Cizí zdroje	222376	341867

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

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

Cizí zdroje ve výši 341.867.000,-Kč tvoří vydané dluhopisy v objemu 302.969.000,-Kč jako dlouhodobé závazky a vydané dluhopisy v objemu 691.000,-Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2017, bankovní úvěry ve výši 22.626.000,-Kč jako bankovní úvěry dlouhodobé a bankovní úvěry ve výši 1.324.000,-Kč jako krátkodobé závazky splatné v roce 2017, závazky jiné dlouhodobé ve výši 4.260.000,-Kč a další krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 1.140.000,-Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 84.000,-Kč, závazky za ovládanou osobou ve výši 311.000,-Kč a závazky ostatní ve výši 8.462.000,-Kč.

Náklady příštích období tvoří poměrná část úroků z nesplacených dluhopisů, která bude přeúčtována do nákladů od data prospektu do data splatnosti dluhopisů v objemu 74.193.000,-Kč.

Čisté snížení peněžních prostředků činilo k 31.12.2016 částku ve výši -5.681.000,-Kč. Přičemž čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti činil částku ve výši 73.659.000,-Kč, čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti činil částku ve výši -64.634.000,-Kč a čistý peněžní tok z provozní činnosti činil částku ve výši -14.706.000,-Kč.

Hodnota podílů v ovládaných osobách

Emitent vlastní následující podíly v ovládaných osobách:

Ovládaná osoba	Podíl	Hodnota k 31.12.2015	Hodnota k 31.12.2016
eFi Palace, s.r.o.	100%	42501	41899
e-Finance Reality, s.r.o.	100%	0	0
Czech Property Fund, s.r.o	100%	570	690
e-Finance EU, a.s.	100%	2106	122
e-Finance Developer, s.r.o.	100%	0	0
eFi Palace Resort, s.r.o.	100%	98	86
Horské středisko Lipová, s.r.o	100%	3538	3506
eFi Centrum, s.r.o.	100%	-	-
eFiJob.cz, s.r.o	100%	-	-
Hodnota podílů celkem:		48813	46303

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

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

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

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

a) Základní údaje o Emitentovi

Emitentem je akciová společnost s obchodní firmou e-Finance, a.s., která byla založena dne 26.10.2001 a ode dne 19.12.2001 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 3663. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti Emitenta jsou především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném

znění. Telefonní číslo do sídla Emitenta je 515 555 555, e-mail: info@e-finance.eu, adresa webové prezentace: www.e-finance.cz.

b) Historická činnost Emitenta

Od svého založení se Emitent zaměřoval na:

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

c) Aktuální činnosti Emitenta

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

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

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

Záměr: Dvoupodlažní nadstavba bytového domu a rekonstrukce přilehlého parkoviště.

Fáze realizace: Probíhá společné územní a stavební řízení.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 803/2 o výměře 435 m²

pozemek parc.č. 803/6 o výměře 143 m²

pozemek parc.č. 803/7 o výměře 610 m²

pozemek parc.č. 803/8 o výměře 604 m²

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

podíl 4260/7321 na pozemku parc.č. 803/4 o výměře 424 m², součástí pozemku je stavba č.p. 699.

podíl 4260/7321 na pozemku parc.č. 803/15 o výměře 43 m²

podíl 4260/7321 na pozemku parc.č. 803/16 o výměře 72 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Záměr: Rekonstrukce a nástavba multifunkčního komerčního objektu.

Fáze realizace: Probíhá realizace rekonstrukce. Probíhá projektová příprava nástavby.
Umístění: Obec Jihlava, katastrální území Jihlava, LV č. 5245.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 3440 o výměře 1327 m², součástí pozemku je stavba č.p. 1683.

pozemek parc.č. 3446/1 o výměře 1083 m²

pozemek parc.č. 3447/2 o výměře 8 m²

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Záměr: Výstavba rodinného domu.

Fáze realizace: Probíhá shromažďování stanovisek dotčených orgánů k projektu.

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

Přehled nemovitostí:

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

Vlastník nemovitostí: e-Finance, a.s.

Prostřednictvím dceřiných společností Emitent připravuje následující projekty:

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Stavební povolení vydáno, probíhá stavba.

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

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 80/1 o výměře 229 m²

pozemek parc.č. 80/17 o výměře 899 m²

pozemek parc.č. 80/20 o výměře 668 m²

pozemek parc.č. 100/1 o výměře 130 m²

pozemek parc.č. 107/3 o výměře 32 m²

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

pozemek parc.č. 445 o výměře 629 m²

pozemek parc.č. 446 o výměře 213 m²

pozemek parc.č. 447 o výměře 319 m²

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

Záměr: Výstavba devíti rodinných domů.

Fáze realizace: Vydáno stavební povolení na inženýrské sítě a komunikaci.

Umístění: Obec Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, LV č. 654.

Přehled nemovitostí:

pozemek parc.č. 1984/11 o výměře 184 m²

pozemek parc.č. 1984/12 o výměře 96 m²

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

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

pozemek parc.č. 2011/9 o výměře 53 m²

pozemek parc.č. 2012/1 o výměře 22255 m²

pozemek parc.č. 2012/2 o výměře 1847 m²

pozemek parc.č. 2013 o výměře 957 m²

pozemek parc.č. 2117/3 o výměře 268 m²

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

Záměr: Rekonstrukce a přístavba budovy na multifunkční komerční objekt.

Fáze realizace: Probíhá společné územní a stavební řízení.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

Záměr: Rozvoj rekreačního areálu na Jesenicku.

Fáze realizace: Probíhá stavba první apartmánové budovy.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pozemek parc.č. 845/19 o výměře 5 m²,

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

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

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

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

Záměr: Přístavba a nástavba budovy hotelu eFi Palace.

Fáze realizace: Dokončena demolice staveb, probíhá shromažďování stanovisek dotčených orgánů k projektu.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

Fáze realizace: Příprava projektové dokumentace.

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

Přehled nemovitostí:

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

pozemek parc.č. St. 2 o výměře 509 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 3 o výměře 186 m², součástí pozemku je stavba č.p. 83.
pozemek parc.č. St. 4 o výměře 234 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 190/1 o výměře 1512 m², součástí pozemku je stavba č.p. 3.
pozemek parc.č. St. 190/3 o výměře 1457 m².
pozemek parc.č. St. 191 o výměře 169 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. St. 290 o výměře 472 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.
pozemek parc.č. 64/2 o výměře 3829 m²
pozemek parc.č. 64/3 o výměře 4235 m²
pozemek parc.č. 70 o výměře 1732 m²
pozemek parc.č. 71 o výměře 521 m²
pozemek parc.č. 72/1 o výměře 22894 m²
pozemek parc.č. 72/2 o výměře 2152 m²
pozemek parc.č. 72/3 o výměře 10053 m²
pozemek parc.č. 72/4 o výměře 2892 m²
Vlastník nemovitostí: eFi Centrum, s.r.o.

Záměr: Výstavba bytového domu.

Fáze realizace: Probíhá společné územní a stavební řízení.

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

Přehled nemovitostí:

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

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

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

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

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

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

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

d) Skupina ovládaná Emitentem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ode dne 13.3.2017 je Emitent jediným společníkem a 100% vlastníkem společnosti eFiJob.cz, s.r.o., která ke dni vyhotovení tohoto prospektu poskytuje služby v oblasti pohostinství.

e) Činnosti Emitentem nadále nevykonávané

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

f) Dluhopisy vydávané Emitentem

K datu vyhotovení tohoto prospektu vydal Emitent níže uvedené emise dluhopisů, přičemž u dluhopisů e-Finance I, II, III a IV se jednalo o dluhopisy s diskontem a u dluhopisů e-Finance Property 1 až 9 se jednalo o dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou.

Název Emise	Datum Emise	Splatnost emise	Objem ke splacení	Úroková sazba	Nominální hodnota
e-Finance I	30.9.2009	30.9.2019	31.680.000,-Kč	7 % p.a.	10.000,-Kč
e-Finance II	5.1.2011	5.1.2021	75.480.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance III	10.10.2012	10.10.2022	79.940.000,-Kč	7 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance IV	1.12.2014	1.12.2024	55.160.000,-Kč	6 % p.a.	20.000,-Kč
e-Finance Property 1	1.9.2016	1.9.2019	11.700.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 2	1.10.2016	1.10.2019	10.830.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 3	1.11.2016	1.11.2019	11.250.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 4	1.12.2016	1.12.2019	11.490.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 5	1.2.2017	1.2.2020	11.370.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 6	1.3.2017	1.3.2020	11.970.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 7	1.4.2017	1.4.2020	11.940.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 8	1.5.2017	1.5.2020	11.190.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč
e-Finance Property 9	1.6.2017	1.6.2020	11.670.000,-Kč	5% p.a.	30.000,-Kč

2. Investice

Ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky dceřiná společnost Emitenta, eFi Centrum, s.r.o. dne 4.5.2017 koupila za cenu 27.250.000,- Kč areál zámku Račice, sestávající se z věcí nemovitých zapsaných na LV č. 740 pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Vyškov.

Uvedená akvizice byla financována částkou 27.250.000,-Kč z finančních prostředků Emitenta poskytnutých dceřiné společnosti eFi Centrum, s.r.o.

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím.

Oddíl E. Přehled podnikání

Hlavní činností emitenta je:

Realitní činnost

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

Emitent vykonává v rámci své realitní činnosti tyto podnikatelské aktivity:

Investice do nemovitostí

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

Aktuálně Emitent připravuje dvoupodlažní nadstavbu bytového domu č.p. 699, který je součástí pozemku parc.č. 803/4 v obci Brno, katastrálním území Chrlice, zapsáno na

LV č.1119 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Investice do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem

Emitent investuje do obchodních korporací zabývajících se developerskou činností ve vztahu k nemovitostem, tzn. do obchodních korporací mající ve svém obchodním majetku nemovitosti určené k dlouhodobému či krátkodobému pronájmu a obchodních korporací zabývajících se výstavbou, přestavbou či rekonstrukcí nemovitostí patřící do obchodního majetku těchto obchodních korporací a tyto nemovitosti jsou určeny k následnému prodeji.

V současnosti se jedná o následující obchodní korporace, ve kterých emitent má 100% majetkový podíl, jejichž stručný popis je uveden níže a vybrané finanční údaje dále v Oddílu F.

1. Hlavní trhy

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika. Dle informací českého statistického úřadu v publikaci „Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2016“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-v-roce-2016>) dosáhl v roce 2016 HDP České republiky zvýšení o 2,3 %, hrubá přidaná hodnota vzrostla o 2,1 %. Hospodářský růst byl podpořen především rostoucími výdaji domácností na konečnou spotřebu. Neméně důležitou úlohu sehrál růst kladného přebytku bilance zahraničního obchodu, na kterém se projevil i pozitivní ekonomický vývoj nejbližších obchodních partnerů ČR. V porovnání s předchozím rokem se meziroční tempo ekonomického růstu zpomalilo.

V průběhu roku 2016 došlo ke zpomalení růstu v odvětví obchod, doprava, ubytování a pohostinství, jehož příspěvek k růstu HPH v roce 2015 činil +0,7 p.b. Během 1. čtvrtletí roku 2016 ještě uvedené odvětví přispělo +0,5 p.b., ale následně se příspěvky zredukovaly až na -0,1 p.b. v závěru roku.

Produkce ve stavebnictví se po růstu z let 2014–2015 loni opět vrátila k hlubším poklesům. Proti roku 2015 se snížila o 6,1 %, v inženýrském stavitelství dokonce o 16 % (nejhlubší pokles po roce 2000). Efekt vysoké srovnávací základny (vlivem zrychlené realizace veřejných zakázek u infrastruktúrálních projektů) a pomalého náběhu investic v novém programovém období se projevoval po většinu roku. V mezičtvrtletním vyjádření se však stavebnictví ve druhé polovině roku z poklesů již vymanilo, byť prozatím jen zásluhou pozemního stavitelství. Zatímco proti konjunkturálnímu roku 2008 loňská produkce o pětinu zaostávala, ve vztahu k roku 2014 (ve kterém se již zčásti projevoval efekt silícího dočerpávání evropských dotací) byla vlivem pozemního stavitelství vyšší o 0,6 % (v inženýrském stavitelství činil pokles 1,6 %).

Dařilo se stravování a pohostinství, kde vysoký růst za rok 2015 (+5,0 %) v následujícím roce ještě zrychlil na 5,7 % (nejvyšší tempo po roce 2001). Pokračující růst počtu přenocování zahraničních (+3,8 %) i domácích (+7,0 %) hostů podpořil také tržby v ubytování (+4,4 %).

Zvyšující se disponibilní příjmy domácností, sycené růstem objemu vyplacených mezd a platů v celé ekonomice (+5,5 % v roce 2016, o rok dříve +4,4 %), v kombinaci s velmi optimistickým naladěním spotřebitelů po celý loňský rok vyústily v růst maloobchodních tržeb (+5,1 % meziročně).

Výdaje na tvorbu hrubého fixního kapitálu, které reprezentují investiční aktivitu v ekonomice, klesly v roce 2016 o 3,6 %. Tento propad je výsledkem kombinace dočerpávání evropských fondů v roce 2015 a pomalého tempa přípravy i realizace projektů pro následující programové období. V 1. čtvrtletí ještě investiční aktivita meziročně vzrostla o 1,8 %, ale v následujících třech kvartálech nastal pokles, který se v průběhu roku prohloubil až na -5,0 % ve 4. čtvrtletí. Meziroční propad byl způsoben především výpadkem investic do ostatních budov a staveb o 13,4 %. Tato kategorie zahrnuje velké infrastrukturní projekty často financované pomocí dotací (v předchozím roce zde investice výrazně vzrostly). Podobný vývoj měly investice do ICT, ostatních strojů a zařízení a zbraňových systémů, které zaznamenaly 5,4% meziroční pokles.

Realitní trh

Realitní trh v České republice v roce 2016 dle informací českého statistického úřadu (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2016>) udržel růstový trend navazující na růst ekonomiky, kdy již v prvním čtvrtletí pokračoval mírný nárůst cen bytů, patrnému zejména u nových bytů v Praze (0,3%), který pokračoval výraznějším růstem ve druhém čtvrtletí (2,9%), který ve třetím čtvrtletí zmírnil tempo (0,4%) a ve čtvrtém čtvrtletí ovšem došlo k výraznějšímu růstu (5,5%). U cen starších bytů v prvním čtvrtletí roku 2016 došlo k mírnému růstu cen u bytů v Praze (1,7%), zatímco ceny v ČR mimo Prahu rostly výrazněji (2,3%). Růst cen v Praze pokračoval výrazněji i v druhém (3%), třetím (4%) a čtvrtém (3,9%) čtvrtletí, přičemž se růst pokračoval výrazněji i mimo Prahu ve druhém čtvrtletí (3,5%) a rovněž i ve třetím (4,7%) a čtvrtém (3,7%) čtvrtletí.

Dle informací českého statistického úřadu, viz. internetová adresa https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu a <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2016>, dokumenty: Tab. Indexy cen bytů 05.04.2017 (kód: 014008-17) ceny nemovitostí v ČR rostly od roku 2005 a začaly klesat až ve druhé polovině roku 2008. Na konci roku 2009 byly ceny nemovitostí v průměru na úrovni 95% roku 2008. Začátkem roku 2010 došlo k mírnému oživení trhu avšak po zbytek roku trh pokračoval v sestupné tendenci byť podstatně mírnější než propad z roku 2009. Tento stav pokračoval i v roce 2011 a 2012, kdy se na konci roku pokles cen - jak nabídkových, tak realizovaných - zastavil a na počátku roku 2013 ceny nemovitostí spíše stagnovaly, přičemž oživení přišlo ve druhém čtvrtletí roku 2013 a pokračovalo v průběhu roku 2014 mírným růstem jak nabídkových tak realizovaných cen, přičemž v roce 2015 pozvolný růst cen pokračoval a k závěru roku 2016 se nárůst projevil výrazněji.

Hypoteční trh

Dle informací českého statistického úřadu (viz internetová adresa: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-v-roce-2016>) vzhledem k nízkým sazbám a snadné dostupnosti rostl objem úvěrů poskytnutých domácnostem. Očekávané změny pravidel pro poskytování hypoték v závěru roku urychlily

nárůst objemu těchto úvěrů. Nízký objem výstavby doprovázený silící kupní silou domácností se nejen v Praze odrazil ve zrychlení růstu nabídkových i realizovaných cen rezidenčních nemovitostí.

Vzhledem k výhodným podmínkám rostl objem poskytnutých spotřebitelských úvěrů. Nejsilnější nárůst byl soustředěn do února až května, kdy tyto úvěry meziročně přibývaly více než 10% tempem. Ve 3. čtvrtletí roku se nárůst zmírnil a dosahoval 6,3 %. V posledním čtvrtletí roku se meziroční přírůstek zvýšil na 8,2 %. Největší část z celkového objemu poskytnutých půjček tvořily hypoteční úvěry (66,5 % k 31. 12. 2016). Jejich meziroční růst byl po celý rok 2016 více než 8 %, přičemž v posledním čtvrtletí roku zrychlil a v listopadu překročil 9 %. Nejrychleji přibývalo nově poskytnutých hypotečních úvěrů s fixací mezi 5 a 10 lety, pro které byly úvěrové podmínky v roce 2016 nejvýhodnější.

Emitent má třináctiletou zkušenost s působením na výše popsanych trzích. Emitent prohlašuje, že jeho postavení v hospodářské soutěži vzhledem ke konkurenčním subjektům není možné objektivně posoudit.

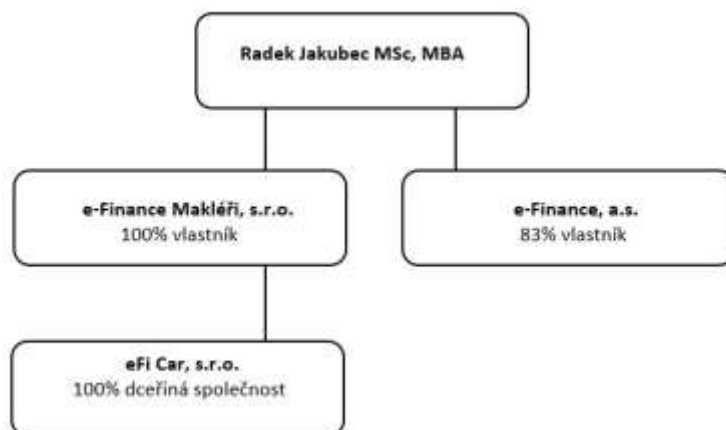
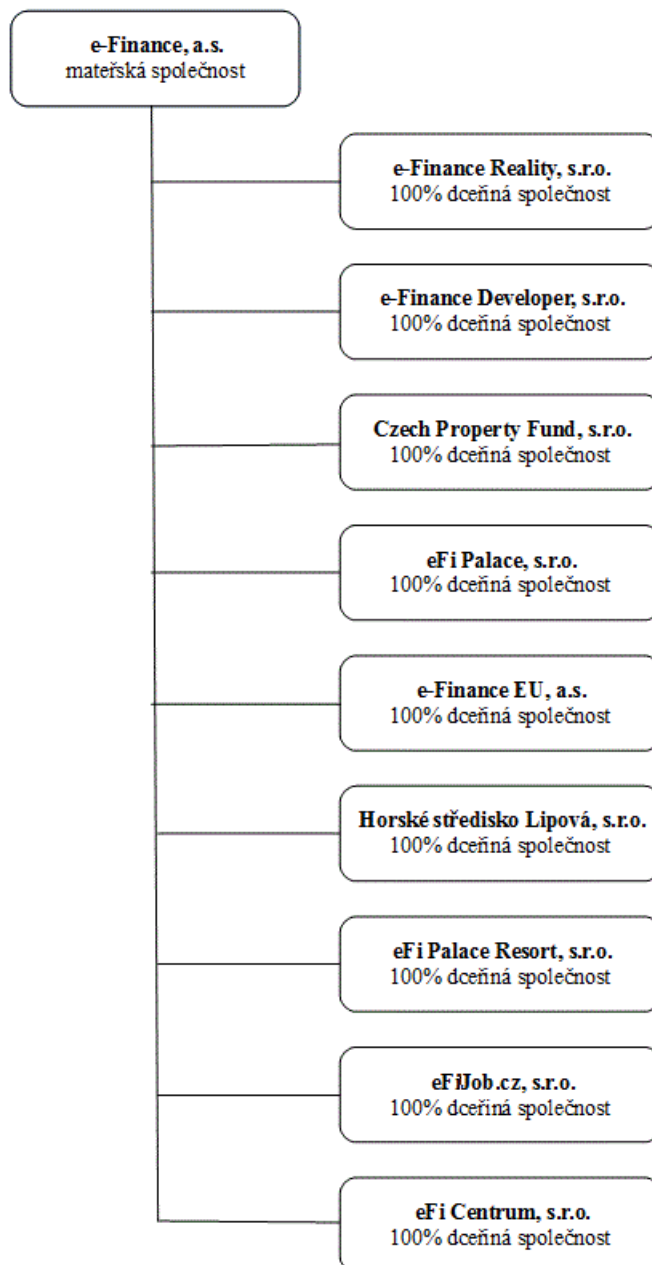
Oddíl F. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

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

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

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



e-Finance Reality, s.r.o.

Společnost e-Finance Reality, s.r.o. je poskytovatelem realitních služeb v České republice, které tvoří nákupy pozemků, developerská výstavba, prodej vystavěných nemovitostí. Aktuálně společnost e-Finance Reality, s.r.o. připravuje výstavbu bytového domu o deseti bytových jednotkách v obci Brno, katastrální území Líšeň, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 2928 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato připravovaná výstavba je ve fázi podané žádosti o společné územní rozhodnutí a stavební povolení, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 4.487.000,-Kč. Dále společnost e-Finance Reality, s.r.o. připravuje výstavbu devíti rodinných domů v obci Vranov, katastrálním území Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 22 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Tato připravovaná výstavba je ve fázi zahájené hrubé stavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 12.893.000,-Kč.

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

IČO: 25554824

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

Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

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

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	1544	348
Finanční výnosy	5	0
Provozní náklady	5213	2031
Finanční náklady	2095	2804
Hospodářský výsledek	-5759	-4487
Aktiva	15976	18105
Dlouhodobý majetek	3543	3654
Dlouhodobé pohledávky	3025	3006
Zásoby	9117	11191
Krátkodobé pohledávky	154	83
Krátkodobý finanční majetek	91	157
Časové rozlišení	22	14
Vlastní kapitál	-10929	-15417
Základní kapitál	100	100
Fondy ze zisku	1	1
Hospodářský výsledek minulý	-5264	-5766
Hospodářský výsledek běžného období	-5766	-4487

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

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

e-Finance Developer, s.r.o.

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá rovněž developerskou činností, zejména výstavbou souboru čtyř rodinných domů v obci Krasová. Uvedené domy byly dokončeny a všechny prodány. Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno Bratislavská 234/52 a dále provozuje restauraci a kavárnu "eFi Café Reduta" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, zapsané na LV č. 654, na tuto koupi byly vynaloženy náklady ve výši 5.200.000,-Kč.

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19. 11. 2007

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

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	12058	14459
Finanční výnosy	1	4
Provozní náklady	13489	18781
Finanční náklady	1021	1112
Hospodářský výsledek	-2453	-5430
Aktiva	4567	16432
Dlouhodobý majetek	1267	3401
Zásoby	493	8163
Krátkodobé pohledávky	1119	2967
Krátkodobý finanční majetek	1531	1666
Časové rozlišení	158	235
Vlastní kapitál	-5686	-11113
Základní kapitál	200	200
Fondy ze zisku	0	0
Hospodářský výsledek minulý	-3433	-5883
Hospodářský výsledek běžného období	-2453	-5430

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen především gastronomickým zařízením a nemovitostmi.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

Czech Property Fund, s.r.o.

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

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	43467	32124
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	40512	28577
Finanční náklady	2768	3385
Hospodářský výsledek	190	162
Aktiva	24944	37456
Dlouhodobý majetek	3539	3340
Zásoby	6527	8540
Krátkodobé pohledávky	9454	19804
Krátkodobý finanční majetek	5372	5709
Časové rozlišení	52	63
Vlastní kapitál	570	690
Základní kapitál	200	200
Fondy ze zisku	3	3
Hospodářský výsledek minulý	177	325
Hospodářský výsledek běžného období	190	162

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Dlouhodobý majetek je tvořen zejména stavebními stroji.

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

eFi Palace, s.r.o.

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

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

IČO: 293 78 702

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

Den zápisu do OR: 28.11.2012

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

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	26445	32035
Finanční výnosy	4	46
Provozní náklady	16772	23788
Finanční náklady	9648	8894
Hospodářský výsledek	25	-601
Aktiva	219671	226423
Cizí zdroje	173696	180624
- z toho vydané dluhopisy	83850	61980
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	13712	0
- z toho krátkodobé závazky	7298	51581
- z toho úvěr	68836	66597
Vlastní kapitál	42501	41899
Základní kapitál	47200	47200
Hospodářský výsledek minulý	-4724	-4700
Hospodářský výsledek běžného období	25	-601

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

e-Finance EU, a.s.

Společnost e-Finance EU, a.s. byla založena za účelem zprostředkovávání hypotéčních úvěrů. V roce 2016 se stala vlastníkem budovy č.p. 1903 zapsané na LV č.1712 pro obec Brno, Katastrální území Černá pole. V současnosti probíhá územní řízení za účelem rekonstrukce a přístavby budovy, jejíž budoucí využití bude multifunkční komerční objekt, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 43.836.000,-Kč.

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

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

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	392	625
Finanční výnosy	37	297
Provozní náklady	261	542
Finanční náklady	2	2364
Hospodářský výsledek	166	-1984
Aktiva	2151	48889
Vlastní kapitál	2106	122
Základní kapitál	2000	2000

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFi Palace Resort, s.r.o.

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost vlastní a spravuje soubor nemovitostí v obci Brno, katastrální území Zábrdovice, zapsaných na LV č. 565 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu sedmipodlažní multifunkční budovy. Tato připravovaná výstavba je ve fázi dokončeného odstranění předešlé stavby a přípravy projektové dokumentace stavby nové, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 8.915.000,-Kč.

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	0	10
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek	-2	-12
Aktiva	98	8542
Vlastní kapitál	98	86

Horské středisko Lipová, s.r.o.

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

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

IČO: 03807860

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

Den zápisu do OR: 18. února 2015

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

Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	0	0
Finanční výnosy	0	0
Provozní náklady	160	15
Finanční náklady	2	2
Hospodářský výsledek	-162	-32
Aktiva	3639	6546
Vlastní kapitál	3538	3506

Uvedené údaje jsou v tisících Kč

eFiJob.cz, s.r.o.

Společnost eFiJob.cz, s.r.o. byla založena za účelem poskytování služeb v oblasti po-
hostinství a k datu prospektu tuto činnost vykonává.

Základní údaje o společnosti eFiJob.cz, s.r.o.

IČO: 05908744

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

Den zápisu do OR: 13. března 2017

eFi Centrum s.r.o.

Společnost eFi Centrum, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Ak-
tuálně vlastní a spravuje zámecký areál na Vyškovsku, sestávající se ze souboru ne-
movitostí v obci Račice - Pístovice, katastrální území Račice, zapsaného na LV č. 740
pro katastrální území Račice, obec Račice-Pístovice, vedeném katastrálním úřadem
pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov. přičemž byly vynaloženy ná-
klady ve výši 27.250.000,-Kč.

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

IČO: 05711576

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

Den zápisu do OR: 13. ledna 2017

Oddíl G. Informace o trendech

Emitenta na realitním trhu ovlivňují především následující trendy:

a) trend nabídky a poptávky po nemovitostech. Aktuálně dochází k převisu poptávky
na trhu s nemovitostmi, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. V případě, kdy
by došlo k výrazné změně trendu na stranu převisu nabídky, mohlo by to negativně
ovlivnit rychlost prodeje a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenč-
ních nemovitostí realizovaných Emitentem.

b) trend dostupnosti hypotečních úvěrů k financování nákupů nemovitostí společně s
náklady na tyto úvěry, zejména úrokovými sazbami a administrativními bariérami pro
poskytování hypotečních úvěrů. Aktuálně dochází po období klesajících úrokových
sazeb k obratu trendu, čemuž napomáhá doporučení ČNB ohledně horní hranice uka-
zatele LTV (Loan to value), tedy poměru výše hypotéky k odhadní ceně nemovitosti
zajišťující úvěr. (viz. internetová adresa [http://www.cnb.cz/cs/financni_stabi-
lita/zpravy_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/)). V případě, kdy by růst úrokových sazeb či narůstající bariéry pro po-
skytování hypotečních úvěrů způsobily nižší dostupnost hypotečních úvěrů, mohlo by

to negativně ovlivnit rychlost prodeje a snížit výši dosažených prodejních cen u projektů rezidenčních nemovitostí realizovaných Emitentem.

c) trend vývoje ekonomiky související s poptávkou po nájmu komerčních prostor v nemovitostech. Aktuálně se nachází ekonomika v růstové fázi ekonomického cyklu, nicméně při obratu trendu by mohl pokles zájmu o pronájem komerčních prostor způsobit pokles výnosů z nájemného inkasovaného Emitentem či ztrátu ze spravovaných neobsazených prostor.

Dle informací českého statistického úřadu v publikaci „Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2016“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-v-roce-2016>) a v publikaci „Hmotné bohatství v České republice: posiluje ho vývoj na realitním trhu?“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/hmotne-bohatstvi-v-ceske-republice-posiluje-ho-vyvoj-na-realitnim-trhu-2012-9z36nz64ms>) reflektoval vývoj na trhu s nemovitostmi v roce 2016 dobrý stav ekonomiky a pozitivní výhledy spotřebitelů. Zvýšení reálných příjmů, nízká nezaměstnanost a pozitivní očekávání zvýšily poptávku po nemovitostech. Nabídková strana trhu však nedokázala zareagovat v potřebné lhůtě a brzy se zásoba bytů snížila.

Nízký objem výstavby doprovázený silící kupní silou domácností se nejen v Praze odrazil ve zrychlení růstu nabídkových i realizovaných cen rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k rychle rostoucím cenám nemovitostí v roce 2016 není překvapivé, že růst cen imputovaného nájemného zrychlil z meziročního nárůstu o 1 % v 1. a 2. čtvrtletí roku 2016 na 1.5 % ve 4. čtvrtletí roku 2016. Imputované nájemné dle českého statistického úřadu (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/statistika-my-c-42012-mr0oercjmq> - dokument „Náklady na bydlení, platíme hodně či málo?“) je hypotetické nájemné, jež by majitelé obydlení, ve kterých bydlí, inkasovali, kdyby je pronajímali. Anebo naopak, je to hypotetické nájemné, které by museli platit, kdyby tato obydlení nevladnili, ale měli je v pronájmu.

Dle informací uváděných českým statistickým úřadem (<https://www.czso.cz/csu/czso/ekonomice-se-v-prvnim-ctvrtleti-darilo>) přineslo první čtvrtletí roku 2017 zdražování. Projevilo se zejména u potravin, ale i u nemovitostí. „Růst realizovaných cen starších bytů meziročně zrychlil na 15,2 % v Praze, v ostatních regionech činil 17,4 %. Podepsal se na tom nesoulad mezi nabídkou a poptávkou a také snaha pořídit si bydlení ještě před začátkem platnosti omezení poskytování hypotečních úvěrů,“ popisuje analytik ČSÚ Jiří Kamenický. Počet zahájených bytů se sice v Česku meziročně zvýšil více než o čtvrtinu, ale dokončených bytů bylo nejméně za posledních 14 let. Sazby hypotečních úvěrů se v prvním kvartále zvyšovaly. Naopak mírně zlevňovaly spotřebitelské půjčky.

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

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Představenstvo

Řídícím 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 odvolávání valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů představenstva je tříleté. Funkce člena představenstva může být zastávána i opakovaně po několika funkčních obdobích. V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří představenstvo:

- Předseda:** Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793,
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedy představenstva a generálního ředitele.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta
- Místopředseda:** Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900,
Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – místopředsedy představenstva a provozního ředitele.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta
- Člen:** Mgr. Daniel Sobotka MSc r.č. 791116/3909
Vojkovice, Mácova 235, PSČ 667 01, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – člena představenstva a vedoucího právního oddělení.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. Dozorčí rada

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

V době vyhotovení tohoto prospektu tvoří dozorčí radu:

- Předseda:** Lenka Chládková, r.č. 645502/1111,
Brno, Sokolská 767/7, PSČ 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka – předsedkyně dozorčí rady a vedoucí administrativního oddělení.
Pracovní adresa: v sídle Emitenta
- Místopředseda:** JUDr. Jáchym Kanarek, r.č. 570422/2458,
Brno, Bratří Čapků, PSČ 600 00, u Emitenta ve funkci právního zástupce a místopředsedy dozorčí rady
Pracovní adresa: Brno, Smetanova 17, PSČ 602 00

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

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

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

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

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

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

Oddíl J. Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada:

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

Emitent nemá správní radu a nemá zřízen výbor pro audit.

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

Oddíl K. Hlavní akcionáři, ovládající osoby

Majoritní balík akcií je vlastněn Radkem Jakubcem, MBA, MSc, a to ve výši 83% akcií Emitenta a současně 83% podíl na hlasovacích právech společnosti. Ostatní akcionáři kontrolují pouze minoritní podíly. Akcie Emitenta jsou akciemi na jméno, Emitent vede seznam akcionářů, převoditelnost akcií Emitenta je omezena, k převodu akcií Emitenta se vyžaduje předchozí souhlas představenstva společnosti. K datu vyhotovení tohoto prospektu nejsou Emitentovi známi žádní další akcionáři s významným vlivem na vedení společnosti. Majoritní akcionář Emitenta je zároveň předsedou představenstva

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

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

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2015 a končící 31.12.2016 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31. 12. 2015, končící 31. 12. 2016 v auditované nekonsolidované účetní závěrce byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Prospektu. Údaje o auditorech jsou uvedeny v bodu 2. této kapitoly tohoto Prospektu.

Emitent má vůči společnostem jím ovládaným, společností ovládaným stejnou ovládající osobou která ovládá Emitenta ke dni 14.7.2017 tyto pohledávky:

Společnost (římská číslice za názvem společnosti rozlišuje jednotlivé pohledávky)	splatnost	Úroková sazba p.a.	jistina k 14.7.2017	celkové neuhrazené úroky k 14.7.2017
e-Finance Reality, s.r.o. I.	rok od vyžádání	14%	6 452 840 Kč	2 266 002 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. II.	rok od vyžádání	14%	10 500 000 Kč	2 317 583 Kč
e-Finance Reality, s.r.o. III.	rok od vyžádání	14%	3 600 000 Kč	528 967 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. I.	rok od vyžádání	14%	8 285 665 Kč	486 553 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. II	rok od vyžádání	14%	8 344 159 Kč	660 732 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. III	rok od vyžádání	14%	15 000 000 Kč	1 417 500 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. IV	31.12.2021	14%	5 000 000 Kč	177 333 Kč
Czech Property Fund, s.r.o. V	rok od vyžádání	14%	7 000 000 Kč	82 056 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. I.	rok od vyžádání	14%	5 521 369 Kč	2 744 719 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. II.	rok od vyžádání	14%	500 000 Kč	82 056 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. III.	rok od vyžádání	14%	3 011 000 Kč	365 783 Kč
e-Finance Developer, s.r.o. IV.	rok od vyžádání	14%	5 200 000 Kč	145 600 Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o	rok od vyžádání	14%	100 000 Kč	22 244 Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o	rok od vyžádání	14%	300 000 Kč	7 580 Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	rok od vyžádání	14%	7 300 000 Kč	1 221 647 Kč

eFi Centrum, s.r.o. I.	rok od vyžádání	14%	700 000 Kč	46 524 Kč
eFi Centrum, s.r.o. II.	rok od vyžádání	14%	28 000 000 Kč	440 329 Kč
e-Finance EU, a.s.	30.6.2020	14%	49 550 000 Kč	5 119 761 Kč
e-Finance Makléři, s.r.o.	dle splátkového kalendáře	14%	3 574 887 Kč	1 017 796 Kč
Radek Jakubec	10.6.2021	6%	1 900 000 Kč	228 317 Kč
CELKEM			169 839 920 Kč	19 379 082 Kč

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

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

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

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

2. Významná změna finanční a obchodní situace emitenta

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

Oddíl N. Doplnující údaje

1. Základní kapitál

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

2. Společenská smlouva a stanovy

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

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

Oddíl O. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

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

Oddíl P. Zveřejněné dokumenty

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

Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek e-Finance, a.s. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2015 a 31.12.2016. 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 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku

ZPRÁVA

NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům a statutárnímu orgánu
společnosti

e-Finance, a. s.

o ověření roční účetní závěrky

za rok 2015



1. Obsah zprávy:

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

2. Přílohy:

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

1. Vykonavatel auditu:

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

2. Předmět a účel ověření:

Roční účetní závěrka společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2015, PSČ 602 00, IČ 262 72 504.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

3. Příjemce zprávy:

Statutární orgán společnosti e-Finance, a. s.

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



Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

e-Finance, a. s.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, za rok 2015, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "KAMARER & PARTNERS" and "audit" in the center, with "ČESKÁ REPUBLIKA" at the bottom. The signature appears to be "m. k. h. j."

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív, nákladů a výnosů, výsledku hospodaření a finanční situace společnosti e-Finance, a. s., za rok 2015, a byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

V Uherském Hradišti dne 18. dubna 2016



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA
v plném rozsahu

31.12.2015

Název účetní jednotky

e-Finance, a.s.

ke dni

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4


Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	256176	-4044	252132	217121
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	58739	-3965	54774	61453
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	9925	-3965	5960	14257
B.II.1.	Pozemky	014	55	0	55	1888
2.	Stavby	015	95	-4	91	4723
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	80	0	80	0
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	022	9557	-3823	5734	7646
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	48814	0	48814	47196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	48813	0	48813	47195
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+36+48+58)	031	124656	-79	124577	91507
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	25288	0	25288	277
5.	Zboží	037	25288	0	25288	277
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	71027	-79	70948	82492
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	64269	0	64269	77776
4.	Pohledávky za společníky	043	1965	0	1965	0
7.	Jiné pohledávky	046	4793	-79	4714	4716
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	11924	0	11924	2750
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	11431	0	11431	2305
6.	Stát - daňové pohledávky	054	74	0	74	249
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	419	0	419	196
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	16417	0	16417	5988
C.IV.1.	Peníze	059	50	0	50	299
2.	Účty v bankách	060	16367	0	16367	5689
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	72781	0	72781	64161
D.I.1.	Náklady příštích období	064	71850	0	71850	64161
3.	Příjmy příštích období	066	931	0	931	0



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 68+89+122)	067	252132	217121
A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+80+83+87+88)	068	29723	30811
A.I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2000	2000
A.II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 79)	073	26872	26680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26872	26680
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 81+82)	080	171	171
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 84 až 86)	083	273	1304
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	273	1304
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	407	656
B.	Cíť zdroje (ř. 90+96+106+110)	089	222376	185908
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř. 96 až 105)	095	220552	181636
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	1400
6.	Vydané dluhopisy	101	220552	180236
B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 107 až 117)	106	1824	4011
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	712	397
4.	Závazky ke společníkům	110	19	13
5.	Závazky k zaměstnancům	111	231	301
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	67
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	265	73
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	30	690
10.	Dohadné účty pasivní	116	19	35
11.	Jiné závazky	117	481	2435
B.IV.	Bankovní úvěry a vypořádky (ř. 119 až 121)	118	0	261
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	261
C.I.	Časové rozlišení (ř. 123+124)	122	33	402
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	26	402
2.	Výnosy příštích období	124	7	0

Sestaveno dne: 15.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka	
a.s.			

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

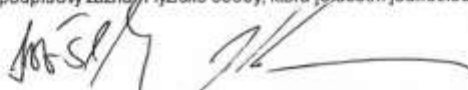
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby ze prodej zboží	001	780	2169
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	277	838
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	503	1331
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	15308	7996
II.1.	Tržby ze prodej vlastních výrobků a služeb	005	15308	7996
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	11918	8634
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	282	186
2.	Služby	010	11636	8448
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	3893	693
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	3040	2087
C.1.	Mzdové náklady	013	2445	1571
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	554	462
4.	Sociální náklady	016	41	54
D.	Daně a poplatky	017	1217	145
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	1915	2214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	8400	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	8400	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	5236	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	5236	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-34	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	73	25
H.	Ostatní provozní náklady	027	223	260
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	769	-3988



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	8790	7054
N.	Nákladové úroky	043	8974	8395
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	49	176
O.	Ostatní finanční náklady	045	83	145
*	Finanční výsledek hospodaření (f.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-	048	-218	-1310
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f.50+51)	049	144	170
Q.1.	splatné	050	144	170
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f.30+48-49)	052	407	-5468
XIII.	Mimořádné výnosy	053	0	6000
R.	Mimořádné náklady	054	0	-124
*	Mimořádný výsledek hospodaření (f.53-54-55)	058	0	6124
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.52+58-59)	060	407	656
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f.30+48+53-54)	061	551	826

Sestaveno dne: 15.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
		
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Poznámka



**Příloha k účetní závěrce za rok 2015
v plném rozsahu**

Název společnosti:	e- Finance, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realitní činnost
Datum vzniku :	19. 12. 2001
IČO:	26272504
DIČ:	CZ26272504

I. Obecné údaje:

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

1.2.Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2015 - nebyly

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

1.4.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

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

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

1. e-Finance Reality, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 255 54 824
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
2. e-Finance Developer, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 277 54 979
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFI Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.



Strana 1 (celkem 6)

5. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
6. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.

1.6. Výše vlastního kapitálu a účetní hospodářský výsledek k 31.12.2015 ovládaných společností

Společnost	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2015	Účetní hospodářský výsledek k 31.12.2015
e-Finance Reality, s.r.o.	-10 921 tis. Kč	- 5 759 tis. Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	570 tis. Kč	190 tis. Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	-5 686 tis. Kč	-2 453 tis. Kč
eFi Palace, s.r.o.	42 501 tis. Kč	135 tis. Kč
e-Finance EU, a.s.	2 106 tis. Kč	148 tis. Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	98 tis. Kč	-1 tis. Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 538 tis. Kč	- 162 tis. Kč

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 10	z toho: řídící pracovníci 3
Osobní náklady celkem	3 040	
z toho:		
- mzdové náklady	2 445	
- nákl. na soc. zabezpečení	444	
- nákl. na zdrav. a ost. pojist.	110	
- sociální náklady	41	

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : 1 900 000,- Kč
- členům dozorčích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky
- členům řídicích orgánů : nebyly poskytnuty půjčky



II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito

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

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

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

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

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

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

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

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let – v roce 2014 firma vykázala zisk ve výši	655 957,- Kč
Rozdělení VH minulých let – vyplacené dividendy	1 687 000,- Kč
Nerozdělený zisk k 31.12.2015	273 180,- Kč

Na ř.42 výkazu zisku a ztrát – výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a půjček ve výši **8 789 420,- Kč**.

Na ř.43 výkazu zisku a ztrát – nákladové úroky v částce **8 973 838,- Kč**. Jde o úroky z bankovních úvěrů a vydaných dluhopisů. Z uvedené částky představuje částka **8 972 025,- Kč** nákladové úroky z emitovaných dluhopisů za dané účetní období a částka **1 813,- Kč** úrok z přijatých bankovních úvěrů a půjček.

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 1 497 tis.Kč (z toho 7 tis. Kč do 60 dnů po splatnosti)
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- pohledávky kryté zástavním právem, resp. jiným způsobem – 0 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	Zahraníčí
Služby	15 308 tis.Kč	
z toho prohlídky vozidel Cebia	41 tis. Kč	
vedení účetnictví	589 tis.Kč	
realitní činnost	11 864 tis.Kč	
ostatní	2 814 tis.Kč	
Prodej zboží	780 tis.Kč	
z toho prodej nemovitostí	780 tis.Kč	
Finanční činnosti	8 838 tis.Kč	
z toho poskytnutí úvěrů a půjček	8 788 tis.Kč	
ostatní	50 tis.Kč	

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

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

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

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

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

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

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

3.11. Vlastní kapitál - k 31.12.2015 činí **29 722 662,- Kč**
Firma v roce 2015 vykazovala zisk, který činil 406 477,- Kč.

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

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

3.13. Údaje o přeměnách společnosti: nejsou

3.14. Doplnující údaje k **Rozvaze k 31.12.2015**



AKTIVA

Na řádku č.24 Rozvahy je uvedena částka 48 813 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	42 501 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	570 000,- Kč
e-Finance EU, a.s.	2.000.000,-Kč	2 106 000,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o	100.000,-Kč	98 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 538 000,- Kč
Celkem	53 500 000,- Kč	48 813 000,- Kč

Na řádku č.37 Rozvahy je uvedena částka **25 288 128 Kč**

Jedná se o pořízení nemovitostí, vedených jako zboží
 - bytový dům Chrlice v hodnotě 24 270 000,- Kč
 - RD Lipovec v hodnotě 1 018 128,- Kč

Na řádku č.41 Rozvahy je uvedena částka **64 269 047 Kč**
 Jde o půjčky a úvěry poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Firmě Horské středisko Lipová,s.r.o.	16.11.2018	14%	102 139 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 097 351 Kč
Firmě e-Finance Reality,s.r.o.	31.12.2019	14%	10 738 778 Kč
Firmě Czech Property Fund,s.r.o.	31.12.2032	14%	17 370 242 Kč
Firmě e-Finance Developer,s.r.o.	31.12.2017	14%	7 155 986 Kč
Firmě eFi Palace, s. r. o.	31.12.2017	14%	21 804 551 Kč

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

Na řádku č.46 Rozvahy je uvedena částka **4 792 759 Kč**

Jde o pohledávky z prodeje podniku a ostatní půjčky poskytnuté:

Popis:	splatnost	úrok. sazba:	zůstatek:
Pohledávka z prodeje čas.podniku		14%	3 539 738 Kč
Firmě Ivo Škaroupka, s.r.o.	25.5.2016	10%	52 136 Kč
Firmě e-Finance Makléři,s.r.o.	31.12.2017	0%	430 000 Kč
Ostatní drobné půjčky			770 885 Kč

Na řádku č. 49 Rozvahy je uvedena částka **11 431 114 Kč**
 Pohledávky za odběrateli v částce 11 431 114 Kč

Na řádku č. 55 – poskytnuté zálohy v částce **419 290 Kč**

Na řádku č. 64 – Časové rozliš. úroků z emitovaných dluhopisů v částce 71 833 881 Kč
 Fa přijaté v roce 2015, náklad r. 2016 v částce 16 671 Kč


Strana 5 (celkem 6)


	CELKEM	71 850 552 Kč
Na řádku č. 66 – výnos r. 2015, fa vystavená v r. 2016	v částce	930 793 Kč
PASIVA		
Na řádku č. 76 – oceňování podílu v dceřiných společnostech ekvivalencí		26 872 399 Kč
Na řádku č. 97 – závazky za ovládající osobou celkem v částce		0 Kč
Na řádku č. 101 – emitované dluhopisy (bez vlast.dluhopisů)	v částce	219 520 001 Kč
přijaté platby za dluhopisy – nevydané	v částce	1 032 379 Kč
CELKEM	v částce	220 552 380 Kč
Na řádku č. 110 – závazek ke společníkům – krátkodobá půjčka	v částce	19 518 Kč
Na řádku č. 113 – srážková + zálohová daň za 12/2015	v částce	22 338 Kč
silniční daň 2015 – doplatek	v částce	3 600 Kč
daň z nabytí nemovitosti	v částce	35 860 Kč
DPH za měsíc prosinec 2015	v částce	202 836 Kč
CELKEM	v částce	264 634 Kč
Na řádku č. 114 – přijaté zálohy od reáln.klientů	v částce	29 512 Kč
Na řádku č. 116 – dohad spotřeby energií v roce 2015	v částce	19 384 Kč
Na řádku č. 117 – přijaté peníze do úschovy (realitní činnost)	v částce	470 270 Kč
odvod exekuce za zaměstnance 12/2015	v částce	8 302 Kč
zákonné pojištění za zaměstnance před splatností	v částce	2 311 Kč
ostatní závazky	v částce	4 485 Kč
srážky ze mzdy – exekuce	v částce	966 Kč
Celkem	v částce	480 883 Kč
Na řádku č. 120 – kontokorent od Raiffeisen banky	v částce	0 Kč
Na řádku č. 123 – časové rozl. nákladů r.2015, zaplacené v r. 2016	v částce	26 314 Kč
Na řádku č. 124 – časové rozl. výnosů r.2016, zaplacené v r. 2015	v částce	6 515 Kč

3.15.Náklady na audit – za povinný audit účetní závěrky byla statutárnímu auditorovi vyplacena odměna ve výši 35 000,- Kč, za ostatní služby 2 724,60 Kč.

V Brně dne: 15. 4. 2016

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513


Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva


Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21)	01	30811	2714	3802	29723
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	2000	0	0	2000
1.	Základní kapitál zapsaný v CR	03	2000	0	0	2000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	26680	2714	2522	26872
1.	Emisní ážlo	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	26680	2714	2522	26872
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	12	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (ř.14+15)	13	171	0	0	171
1.	Rezervní fond	14	171	0	0	171
2.	Statutární fondy a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	1960	0	1280	680
1.	Nerozdělený zisk z minulých let	17	1304	0	1031	273
2.	Nehrazená ztráta minulých let	18	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	656	0	249	407
A.V.1.	Výsledek hospodaření účetního období	21	XXX	0	0	0
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: <u>19.4.2016</u>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky <u>G. S.</u>	Předmět podnikání	Pozámka

Cash Flow

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5727
02		---- Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	550
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	5228
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	1915
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-34
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	3163
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	184
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	5778
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	-34877
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-6392
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-3474
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	-25011
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+A.2.)	-29099
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-1
19	A.4.	Přijaté úroky	180
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období	-113
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	-29033

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		----- Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	900
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	900
29		----- Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	38823
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního a záloha, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Příjem platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	38823
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	10690
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	0
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	16417



Sestaveno dne: 19.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky G. s.	Předmět podnikání	Poznámka

Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2016 včetně přílohy a auditorského výroku



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s.
za rok končící 31. 12. 2016**

vydaná v Brně dne 20. dubna 2017

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

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti e-Finance, a. s. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016, peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti e-Finance, a. s. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 262 72 504 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru předložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2016 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok auditora

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

Hlavní záležitosti auditu

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti

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

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

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

1. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě společnosti, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
2. Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

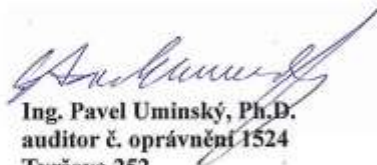
Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

1. Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší, než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
2. Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli, abych se mohl vyjádřit k účinnosti vnitřního kontrolního systému.
3. Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
4. Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dospěji k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
5. Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Brně dne 20. dubna 2017


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



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA
v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2018
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

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

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (f.2+3+37+74)	001	377241	-5293	371948	252132
B.	Dlouhodobý majetek (f.4+14+27)	003	96192	-5214	90978	54774
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (f.5+6+9+10+11)	004	582	-194	388	0
B.I.2.	Ocenitelné práva (f.7+8)	006	582	-194	388	0
B.I.2.1.	Software	007	582	-194	388	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (f.15+18+19+20+24)	014	49307	-5020	44287	5960
B.II.1.	Pozemky a stavby (f.10+17)	015	34230	-227	34003	146
B.II.1.1.	Pozemky	016	12145	0	12145	55
B.II.1.2.	Stavby	017	22085	-227	21858	91
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	3620	-529	3091	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019	9557	-4264	5293	5734
B.II.5.	P poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1900	0	1900	80
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1900	0	1900	80
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (f.28 až 34)	027	46303	0	46303	48814
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	46302	0	46302	48813
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (f.38+46+55+71)	037	206837	-79	206758	124577
C.I.	Zásoby (f.39+40+41+44+45)	038	48372	0	48372	25288
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	48372	0	48372	25288
C.II.	Pohledávky (f.47+57)	046	147729	-79	147650	82872
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (f.48 až 52)	047	135291	0	135291	70948
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	6470	0	6470	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaní nebo ovládající osoba	049	124141	0	124141	64269
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (f.53 až 56)	052	4680	0	4680	6679
1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	1965
4.	Jiné pohledávky	056	4680	0	4680	4714
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (f.58 až 61)	057	12438	-79	12359	11924
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	12030	-79	11951	11431
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (f.62 až 67)	061	408	0	408	493
3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	74
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	386	0	386	419
6.	Jiné pohledávky	067	22	0	22	0
C.IV.	Peněžní prostředky (f.72+73)	071	10736	0	10736	16417
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	26	0	26	50
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	10710	0	10710	16367
D.	Časové rozlišení aktiv (f.75+76+77)	074	74212	0	74212	72781
D.1.	Náklady příštích období	075	74193	0	74193	71850
D.3.	Příjmy příštích období	077	19	0	19	931

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.102+125+130+164)	101	371948	252132
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+122+123)	102	29200	29723
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 105)	103	20730	2000
A.I.1.	Základní kapitál	104	20730	2000
A.II.	Říša a kapitálové fondy (ř.108+109)	107	7139	26872
A.II.2.	Kapitálové fondy (ř.110 až 114)	109	7139	26872
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	6927	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	111	24361	26872
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	112	-24149	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.116+117)	115	171	171
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 121)	118	-93	273
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	119	662	273
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	120	-755	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	1253	407
B.+C.	Cizí zdroje (ř.129+130)	124	341867	222376
C.	Závazky (ř.131+146)	130	341867	222376
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.132+135+136+137+138+139+140+141+142)	131	329855	220552
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř.133+134)	132	302969	220552
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	134	302969	220552
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	135	22626	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky ostatní (ř.143 až 146)	142	4260	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	145	4260	0
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.147+150+151+152+153+154+155+156)	146	12012	1824
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř.148+149)	147	691	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	149	691	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	150	1324	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	151	84	30
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	152	1140	712
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	154	311	0
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.157 až 163)	156	8462	1082
C.II.8.1.	Závazky ke spořicíkům	157	0	19
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	159	274	231
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	95	67
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	161	3902	265
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	162	125	19
C.II.8.7.	Jiné závazky	163	4066	481
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.165+166)	164	881	33
D.1.	Výdaje příštích období	165	881	26
D.2.	Výnosy příštích období	166	0	7

Sestaveno dne: 15.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti reálné
Poznámka	



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2016
(V celých tisících Kč)


Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	29346	15308
II.	Tržby za prodej zboží	002	1	760
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	18330	12195
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	1	277
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2063	282
A.3.	Služby	006	16266	11636
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	5188	3040
D.1.	Mzdové náklady	010	4240	2445
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	948	595
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	890	554
D.2.2.	Ostatní náklady	013	58	41
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+16+17)	014	1249	1915
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	1249	1915
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	1249	1915
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	239	8473
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	8400
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	239	73
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	566	6642
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	5236
F.3.	Daně s poplatky	027	188	1217
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0	-34
F.5.	Jiné provozní náklady	029	378	223
=	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	4253	769

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (F.40+41)	039	10910	8790
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládaná osoba	040	10784	8755
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	126	35
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (F.44+45)	043	13121	8974
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	13121	8974
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0	49
K.	Ostatní finanční náklady	047	439	83
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (F.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-2650	-218
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (F.30+48)	049	1603	551
L.	Daň z příjmu (F.51+52)	050	350	144
L.1.	Daň z příjmu splatná	051	350	144
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (F.49-50)	053	1253	407
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (F.53-54)	055	1253	407
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	40496	33400

Sestaveno dne: 15.4.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání Zprostředkovatelské činnosti realit	Poznámka



**Příloha v účetní závěrce za rok 2016
sestavená v souladu s § 39 a 39a vyhlášky 500/2002 Sb.**

Společnost e-Finance, a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2016.

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

I. Obecné údaje:

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

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

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

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

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

1.4. Společnost je mateřskou společností a příložená účetní závěrka je připravená jako samostatná.
Společnost má rozhodující podíl v následujících účetních jednotkách:

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

Strana 1 (celkem 6)

3. Czech Property Fund, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 29260833
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
4. eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
5. eFi Palace Resort, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 85 453
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
7. Horské středisko Lipová, s.r.o.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 038 07 860
Podíl na základním kapitálu činí 100%.
8. e-Finance EU, a.s.
Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
IČ: 293 78 702
Jediný akcionář – vlastní 100% akcií

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

1. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen především těmito věcmi nemovitými:
 - pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440, dále pozemek p.č. 3446/1 a pozemek p.č. 3447/2 - ostatní plocha, to vše v obci Jihlava, katastrální území Jihlava. Tento majetek byl nabyt přechodem, na základě fúze ve formě sloučení, ze zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou. V účetnictví je tato budova odepisována ze vstupní ceny určené znaleckým posudkem vypracovaným pro účely sloučení rovnoměrně po dobu 100 let.

2. Samostatné movité věci, které tvoří především 3 firemní automobily. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován do nákladů rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 15 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů je rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

c) Dlouhodobý finanční majetek

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

d) Pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu finančních výpomocí svým dceřiným společnostem včetně vypočtených úroků ve výši 124 141 tis. Kč. Dále eviduje dlouhodobou pohledávku z prodeje části podniku za společností e-Finance Makléři, s.r.o. ve výši 4 410 tis. Kč a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 6 740 tis. Kč. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou.

e) Peněžní prostředky

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

f) Časové rozlišení aktiv

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

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

g) Vlastní kapitál

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

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Společnost má dlouhodobý úvěr poskytnutý Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo. Nesplacená část úvěru činí 22 521 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 638 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku. Dále má společnost úvěr poskytnutý Komerční bankou, a.s. se sídlem Na Příkopě č.33/969, Praha 1 a nesplacená část úvěru činí 1 429 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 686 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 1 428 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 303 tis. Kč.

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

i) Časové rozlišení pasiv

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

j) Účtování výnosů a nákladů

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

k) Daň z příjmů splatná a odložená

Splatná daň z příjmů je vykázána ve skutečné výši zjištěné na základě zpracovaného daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2016. Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov nabytých fúzí vyplývá i odložená daňová pohledávka ve výši o které se účetní jednotka rozhodla neučtovat.

III. Další informace

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

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

2. Na řádku č. 28 Rozvahy je uvedena částka 46 303 tis. Kč, jedná se o reálnou hodnotu obchodních podílů v ovládaných osobách upravenou metodou ekvivalence takto:

Ovládaná osoba	Výše obchodního podílu	Reálná hodnota obchodního podílu
e-Finance Reality, s.r.o.	100.000,-Kč	0,- Kč
e-Finance Developer, s.r.o.	200.000,-Kč	0,- Kč
eFi Palace, s.r.o.	47 200.000,-Kč	41 899 000,- Kč
Czech Property Fund, s.r.o.	200.000,-Kč	690 000,- Kč
e-Finance EU, a.s.	2.000.000,-Kč	122 000,- Kč
eFi Palace Resort, s.r.o.	100.000,-Kč	86 000,- Kč
Horské středisko Lipová, s.r.o.	3 700 000,- Kč	3 506 000,- Kč
Celkem	53 500 000,- Kč	46 303 000,- Kč

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

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

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

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

- Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem žádné, s výjimkou poskytnuté zápůjčky úročené obvyklým úrokem a plnění dle dohod o provedení práce.
- Společnost nemá sjednány žádné termínované obchody ani smlouvy, ze kterých by vyplývala existence zajišťovacích derivátů nebo derivátů k obchodování.
- Společnost neposkytla pro žádnou jinou osobu žádné záruky ani jiná zajištění jejich závazků s výjimkou zajištění úvěrů uvedených v bodě II. této přílohy.
- Společnost nemá žádné podmíněné pohledávky a závazky.
- Společnost není v žádném právním sporu stranou žalovanou
- Společnost nevlastní žádný majetek neuvedený v rozvaze s výjimkou drobného hmotného majetku účtovaného přímo do spotřeby a rovněž nemá žádné závazky neuvedené v rozvaze.
- Průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 10.

IV. Dlouhodobý majetek

1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	PS	Přirůstky	Vyřazení	Převody	KS
Software	0	582			582

Opravné položky a oprávky

	PS	Přirůstky	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	KS
Software	0		194				194

2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

Strana 5 (celkem 6)

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

	PS	Přirůstky	Vyřazení	Převody	KS
Pozemky	55	12090			12145
Stavby	95	21990			22085
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	138	3482			3620
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	9557				9557
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	80	1900			1900
Celkem 2016	9925				49307

Opravné položky

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

3. Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)


Přehled o pohybu dlouhodobého majetku


	Zůsta- tek k 31. 12. 2 014	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstat- ek k 31. 12. 2015	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstat- ek k 31. 12. 2016
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	47195	1618			48813		2511		46302
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	1				1				1
Celkem 2016	47196				48814				46303

V Brně dne: 15. 4. 2017

Zpracovala: Novotná Marcela
tel: 515 555 513




Radek Jakubec, MBA, MSc
předseda představenstva


Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva

Strana 6 (celkem 6)

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Název účetní jednotky
e-Finance, a.s.

ke dni 31.12.2016
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21+22)	01	29723	27299	27822	29200
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	2000	18730	0	20730
1.	Základní kapitál	03	2000	18730	0	20730
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	26872	6927	26660	7139
1.	Ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	6927	0	6927
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	26872	0	2511	24361
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	10	0	0	24149	-24149
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.14+15)	13	171	0	0	171
1.	Ostatní rezervní fondy	14	171	0	0	171
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	680	389	1162	-93
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	273	389	0	662
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	0	0	755	-755
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	407	0	407	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	1253	0	1253
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 16.4.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akolová společnost	Předmět podnikání Zpracředkovatelská činnost reall	Poznámka	



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
2 6 2 7 2 5 0 4

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

Bratislavská 234/52
BRNO-STŘED
60200

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běhům	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	16 417	5 727
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 603	550
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	3 460	5 228
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	1 249	1 915
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	-34
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	3 163
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku vyúčtované výnosové úroky (-)	2 211	184
A.1.8.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	5 063	5 778
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 464	-34 877
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-6 416	-6 392
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	11 036	-3 474
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-23 084	-25 011
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-13 401	-29 099
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-3 695	-1
A.4.	Přijaté úroky (+)	2 669	180
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-279	-113
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-14 706	-29 033
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-4 762	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	900
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-59 872	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-64 634	900

Vydáno v prosinci 2016 podle www.komercni.cz

IČ: 26272504

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	73 659	38 823
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vypacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.**	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	73 659	38 823
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-5 681	10 690
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	10 736	16 417

Sestaveno dne: 15.4.2017

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Realitní činnost

Podpisový záznam:



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

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

I.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou

1. Ovládaná osoba:

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

2. Ovládající (propojená) osoba:

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

3. Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

II.

Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

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

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

Protiplnění: Nájemné

Vznik újmy: -

Úhrada vzniklé újmy: -

Smlouva o úhradě vzniklé újmy: -

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

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

Protiplnění: Nájemné

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

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

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

III.

Úloha ovládané osoby

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

IV.

Způsob a prostředky ovládání

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

V.

Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik

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

VI.

Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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

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



e-Finance, a.s.





obchodní společnost
e-Finance, a.s.



Obsah

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

Základní informace i společnosti

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

Identifikace společnosti

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

Orgány společnosti

Představenstvo, za které jedná navenek společnosti vždy dva členové

Radek Jakubec, MBA, MSc, předseda představenstva

Ivo Škaroupka, místopředseda představenstva

Mgr. Daniel Sobotka, MSc, člen představenstva

Dozorčí rada

Lenka Chládková, předseda dozorčí rady

JUDr. Jáchym Kanarek, místopředseda dozorčí rady

Petr Barša, člen dozorčí rady

Začlenění společnosti do skupiny e-Finance

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

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 100 000 Kč

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

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

sídlem: Bratislavská 234/52, 602 00 Brno

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

Základní kapitál: 200 000 Kč

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

Hlavní činnosti

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

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

Hlavní trhy

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

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

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

Předpokládaný vývoj činnosti

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

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

Výzkum a vývoj

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

Životní prostředí

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

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

Pracovněprávní vztahy

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

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

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

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

Organizační složky v zahraničí

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

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


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


Přílohy

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

V Brně dne 18.4.2017

Představenstvo společnosti e-Finance, a.s.:


.....
Raděk Jakubec, MBA, MSc.
předseda představenstva


.....
Ivo Škaroupka
místopředseda představenstva


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





