

eFi Palace, s.r.o.

Základní prospekt

Dluhopisového programu dluhopisů eFi Palace

v maximálním objemu vydaných dluhopisů 600.000.000,-Kč a současně
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 110.000.000,-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	9
Oddíl D. Rizika	11
Oddíl E. Nabídka	13
Kapitola III. - Rizikové faktory	14
1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky	14
2. Emitent je nově založenou společností - nemá historii	14
3. Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu ubytovacích a nebytových prostor	15
4. Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků	15
5. Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje	15
6. Riziko ztráty hodnoty nemovitosti	16
7. Riziko poškození nemovitosti jakoukoli škodní událostí	16
8. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů	16
9. Riziko objemu závazků	16
10. Rizika spojená s insolvenčním řízením	16
11. Soudní a jiná řízení	17
12. Konkurence v oborech podnikání emitenta	17
13. Změna právních předpisů	18
14. Dluhopisy – nezajištěné závazky	18
15. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou	18
16. Možná nízká likvidita dluhopisů	18
17. Možnost předčasného splacení dluhopisů	18
Kapitola IV. - Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace a další údaje o nabízených dluhopisech	19
Oddíl A. Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace	19
Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech	27
1. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	27
2. Důvody nabídky	27
3. Popis dalších práv spojených s dluhopisy	28
Kapitola V. - Vzor Konečných podmínek nabídky	30
Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů eFi Palace [...] 30	
Oddíl B. Doplnění oddílu B.	31
Oddíl C. Další informace	32
1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	32
2. Čestné prohlášení	32
Kapitola VI. - Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	33
Oddíl A. Odpovědné osoby	33
1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt	33
2. Čestné prohlášení	33
Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci	33
Oddíl C. Vybrané finanční údaje	34
Oddíl D. Údaje o Emitentovi	35

1. Historie a vývoj emitenta	35
2. Investice	35
Oddíl E. Přehled podnikání	35
1. Hlavní činnosti	35
2. Hlavní trhy	36
Oddíl F. Organizační struktura.....	38
1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	38
Oddíl G. Informace o trendech	40
Oddíl H. Odhady zisku	41
1. Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí.....	41
2. Umoření investičních nákladů	48
Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány	53
1. Jednatelé.....	53
2. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	53
Oddíl J. Postupy dozorčí rady, popř. správní rady.....	53
Oddíl K. Hlavní společníci, ovládající osoby	53
Oddíl L. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	54
1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	54
2. Významná změna finanční situace emitenta	54
Oddíl M. Doplňující údaje	54
1. Základní kapitál	54
2. Společenská smlouva a stanovy	54
Oddíl N. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence.....	55
Oddíl O. Všeobecné informace o emisi dluhopisů	55
Oddíl P. Zveřejněné dokumenty.....	55
Kapitola VII. - Zpráva auditora o posouzení předpokládaných finančních informací	56
Kapitola VIII. - Finanční údaje o Emitentovi.....	57
Oddíl A. Účetní závěrka za období končící 31.12.2012 včetně přílohy a auditorského výroku.....	58
Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 30.9.2013 včetně přílohy a auditorského výroku.....	68

Kapitola I. - Úvod

Tento Základní prospekt neobsahuje konečné podmínky vztahující se k jednotlivým emisím dluhopisů eFi Palace 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 eFi Palace 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 600.000.000,- Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 110.000.000,- 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 a Doplněku dluhopisového programu 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 **22.4.2014.**

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

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	eFi Palace, s.r.o.
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 společností s ručením omezeným. 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 C, vložce 76976.
B.4b	Popis veškerých známých trendů, které emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	Emitenta a odvětví ve kterém působí ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu, také trendy ovlivňující poptávku po krátkodobém ubytování. V segmentu cestovního ruchu, dle European travel commission reportu za rok 2013 „Trends & Prospects“ rostl turismus v evropském prostoru v roce 2013 o 5 %, přičemž pro rok 2014 je očekáván nárůst mezi 3 % a 4 %. Vývoje tržeb v odvětví ubytování dle Českého statistického úřadu v celé sledované sekci ubytování, stravování a pohostinství vykázal za rok 2013 zvýšení o 0,1 %. K růstu přispěl vývoj tržeb v ubytování, kde se s výjimkou ledna a dubna tržby zvyšovaly a celkově vzrostly o 2,1 %.
B.5	Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině	Emitent náleží do skupiny e-Finance, je dceřinou společností společnosti e-Finance, a.s., jejímiž členy jsou mimo Emitenta společnost e-Finance, a.s., realitní kancelář e-Finance Reality, s.r.o., která zajišťuje realizaci prodeje nemovitostí, obchodní společnost e-Finance Developer, s.r.o., která se zabývá developerskou činností pro skupinu e-Finance, obchodní společnost Czech Property Fund, s.r.o., která se zabývá nákupem, rekonstrukcemi a následným prodejem nemovitostí – budov, bytů a neby-

		tových prostor. Emitent nevlastní obchodní podíl v žádné jiné obchodní společnosti.
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	<p>Emitent vypracoval prognózu výnosů z pronájmu prostor celého areálu Bratislavská 52 po dokončení plánované II. etapy výstavby v areálu Bratislavská 52, která je uvedena výše v Kapitole IV., oddíl B., bod 3. /Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí/, tohoto prospektu. Tato prognóza byla posouzena auditorem a jeho výrok je obsažen v Kapitole VII. tohoto prospektu.</p> <p>Stručné shrnutí této prognózy: Předpokládaný roční nájem prostor areálu při zahrnutí I. a II. etapy výstavby činí 12 809 770 Kč bez DPH. <u>Předpokládaný roční zisk z nájmu prostor Areál eFi Palace, Bratislavská 234/52, Brno, při zahrnutí I. a II. etapy výstavby objektů je 7 685 862 Kč.</u></p>

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	<p>Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>k 31.12.2012</th> <th>k 30.9.2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>0</td> <td>9597</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Mimořádné výnosy</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>180</td> <td>9580</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>0</td> <td>464</td> </tr> <tr> <td>Hospodářský výsledek</td> <td>-180</td> <td>-447</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>1094</td> <td>65120</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>20</td> <td>46573</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>1074</td> <td>18547</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uvedené údaje jsou v tisících Kč. V případě výsledkových údajů k 31.12.2012 se jedná o údaje za období od vzniku společnosti, tedy za období od 28.11.2012 do 31.12.2012. V případě výsledkových údajů k 30.9.2013 se jedná o údaje za období od 1.1.2013 do 30.09.2013. Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů.</p> <p>Společnost byla založena 19.10.2012 za účelem provozu a pronájmu multifunkčního objektu v Brně, na adrese</p>	Popis	k 31.12.2012	k 30.9.2013	Provozní výnosy	0	9597	Finanční výnosy	0	0	Mimořádné výnosy	0	0	Provozní náklady	180	9580	Finanční náklady	0	464	Hospodářský výsledek	-180	-447	Aktiva	1094	65120	Vlastní kapitál	20	46573	Cizí zdroje	1074	18547
Popis	k 31.12.2012	k 30.9.2013																														
Provozní výnosy	0	9597																														
Finanční výnosy	0	0																														
Mimořádné výnosy	0	0																														
Provozní náklady	180	9580																														
Finanční náklady	0	464																														
Hospodářský výsledek	-180	-447																														
Aktiva	1094	65120																														
Vlastní kapitál	20	46573																														
Cizí zdroje	1074	18547																														

		<p>Bratislavská 52, kdy I. etapa rekonstrukce a přestavby této budovy byla dokončena v listopadu roku 2013, a z tohoto důvodu do 30.9.2013 společnost měla velmi malé provozní výnosy.</p> <p>V provozních nákladech k 30.9.2013 jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - zejména náklady na opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.</p> <p>Finanční náklady jsou z 73% tvořeny úroky za přijaté úvěry a z 27% náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.</p> <p>Hospodářský výsledek je rozdílem výnosů a nákladů. U Emitenta jde o ztrátu.</p> <p>V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo ke změně ve finanční situaci Emitenta v tom smyslu, že Emitent v průběhu srpna, září a října 2013 přijal úvěr od spořitelního družstva v celkové výši 20 mil. Kč, s úrokovou sazbou ve výši 7,5% p.a., se splatností 31.7.2015.</p> <p>Emitent dále v období listopad 2013 až únor 2014 přijal úvěr od spořitelního družstva ve výši 10 mil. Kč, kdy úvěr je poskytnut v maximální částce 30 mil. Kč, s úrokovou sazbou ve výši 6,9% p.a., se splatností 31.7.2015.</p> <p>Emitent dále v prosinci 2013 přijal úvěr od své mateřské společnosti, e-Finance, a.s., ve výši 45 mil. Kč, s úrokovou sazbou 8% p.a., se splatností 28.1.2044.</p> <p>V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo ke změně obchodní situace Emitenta v tom smyslu, že byla dokončena I. etapa rekonstrukce objektu, ubytovací jednotky v objektu určené k dlouhodobému pronájmu jsou z 100% obsazeny, ubytovací jednotky určené pro krátkodobé ubytování (hotelové pokoje) jsou v průměru od začátku provozu hotelového zařízení obsazeny z 75%, a od 1.2.2014 jsou zcela obsazeny všechny nebytové prostory v objektu.</p> <p>V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta (30.9.2013) do data vyhotovení tohoto Prospektu Emitent realizoval investiční náklady spojené s přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52, v souhrnné výši 53.476.556,-Kč.</p>
--	--	---

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný vý-	Na počátku roku 2013 jediný společník emitenta rozhodl o zvýšení základního kapitálu emitenta o 47.000.000,-Kč, a to nepeněžitým vkladem budovy s pozemky v Brně, na ulici Bratislavská 52, část obce Zábrdovice, č.p. 234. Příjmy z pronájmu prostor v těchto nemovitostech budou nadále tvořit hlavní zdroj příjmů emitenta.
-------------	---	--

	znam při hodnocení platební schopnosti emitenta	<p>Emitent dále v průběhu srpna, září a října 2013 přijal úvěr od spořitelního družstva v celkové výši 20 mil. Kč, s úrokovou sazbou ve výši 7,5% p.a., se splatností 31.7.2015.</p> <p>Emitent dále v období listopad 2013 až únor 2014 přijal úvěr od spořitelního družstva ve výši 10 mil. Kč, kdy úvěr je poskytnut v maximální částce 30 mil. Kč, s úrokovou sazbou ve výši 6,9% p.a., se splatností 31.7.2015.</p> <p>Emitent dále v prosinci 2013 přijal úvěr od své mateřské společnosti, e-Finance, a.s., ve výši 45 mil. Kč, s úrokovou sazbou 8% p.a., se splatností 28.1.2044.</p> <p>V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo ke změně obchodní situace Emitenta v tom smyslu, že byla dokončena I. etapa rekonstrukce objektu, ubytovací jednotky v objektu určené k dlouhodobému pronájmu jsou z 100% obsazeny, ubytovací jednotky určené pro krátkodobé ubytování (hotelové pokoje) jsou v průměru od začátku provozu hotelového zařízení obsazeny z 75%, a od 1.2.2014 jsou zcela obsazeny všechny nebytové prostory v objektu.</p>
B.14	Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině	Emitent není závislý na žádné jiné společnosti ve skupině emitenta, informace o skupině emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
B.15	Popis hlavních činností emitenta	Předmětem činnosti společnosti jsou ubytovací služby a pronájem prostor v budově v Brně, na ulici Bratislavská 52, část obce Zábřovice, č.p. 234.
B.16	Osoby ovládající emitenta	Emitent je ovládán společností e-Finance, a.s., která je jediným společníkem Emitenta a vlastní obchodní podíl Emitenta ve výši 100%. Mateřská společnost Emitenta, společnost e-Finance, a.s. je ovládána majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc., který je předsedou představenstva společnosti e-Finance, a.s., a který vlastní 91% akcií společnosti e-Finance, a.s..
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.
Oddíl C. Cenné papíry		
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	Jedná se o listinné dluhopisy na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu [•]. 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	<p>S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami.</p> <p>S dluhopisy [je/není] spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. [Kupní cena, za niž emitent dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snižen o [...].].</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p> <p>Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
C.9	Výnos dluhopisu, úroková sazba	<p><u>Nominální úroková sazba</u> - [...] % p.a.</p> <p><u>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:</u></p> <p>Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého ročního Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k [...] (dále jen "Den výplaty úroku"). "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> - Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle emitenta.</p> <p><u>Uvedení výnosu:</u></p>

		<p>- 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.</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> <ul style="list-style-type: none"> a) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. b) Emitent je nově založenou společností - nemá historii a rozhodování o návratnosti investice je tak zakládáno na předpokladech, vycházejících z krátkého časového období, které nejsou podpořeny žádnými historickými finančními informacemi, neboť svoji činnost emitent fakticky začal až v listopadu 2013, c) Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu ubytovacích a nebytových prostor - pokud by došlo k razantnímu úbytku zájemců o tento typ ubytování v městě Brně, mohlo by být pro emitenta obtížné zajistit dostatečnou obsazenost objektu, d) Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků - v případě většího počtu v krátké době předčasně ukončených pronájmů, může tato situace ovlivnit schopnost emitenta splácet závazky z dluhopisů, e) Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje - realizace případného prodeje může zabrat delší dobu a emitent v této době nemusí být scho-

		<p>pen plnit své závazky z vydaných dluhopisů,</p> <p>f) Riziko ztráty hodnoty nemovitosti - tržní hodnota nemovitosti, tj částka za niž je možné nemovitost případně prodat, podléhá změnám,</p> <p>g) Riziko poškození nemovitosti jakoukoli škodní událostí - může znamenat jednak výpadek příjmů z pronájmu nemovitosti a jednak snížení hodnoty nemovitosti,</p> <p>h) 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,</p> <p>i) Rizika spojená s insolvenčním, soudním a jiným řízením, kdy tato případná řízení mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů,</p> <p>j) 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>D.3</p>	<p>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry</p>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <p>a) Změna právních předpisů může ovlivnit hodnotu Dluhopisů, kdy možné změny v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány mohou mít vliv na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu,</p> <p>b) 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,</p> <p>c) Dluhopisy jsou nezajištěnými závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a v případě neschopnosti Emitenta plnit své závazky, se vlastníci Dluhopisů vystavují riziku, že nebudou uspokojeni,</p> <p>d) Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou - v souvislosti s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů,</p> <p>e) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.</p> <p>f) Možnost předčasného splacení dluhopisů - nižší celkový výnos z dluhopisů než kdyby vlastník dluhopisu držel dluhopis po celou dobu do jeho splatnosti.</p>

Oddíl E. Nabídka		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	Důvodem nabídky je [zajištění finančních zdrojů na refinancování části investičních nákladů spojených s pořízením, přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52 / na refinancování úvěrů přijatých Emitentem za účelem financování nákladů spojených s pořízením, přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52 / refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem v rámci dluhopisového programu].
E.3	Popis podmínek nabídky	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. 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 [...]. Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši [...]. Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] po dobu lhůty pro upisování stanovené emisními podmínkami, tedy po dobu [...] měsíců od data vydání emise.
E.4	Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních	Nepoužije se - Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.
E.7	Odhadované náklady, které emitent nabídky účtuje investo- rovi	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 a k vydávaným Dluhopisům:

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. Emitent je nově založenou společností - nemá historii
3. Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu ubytovacích a nebytových prostor
4. Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků
5. Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje
6. Riziko ztráty hodnoty nemovitosti
7. Riziko poškození nemovitosti jakoukoli škodní událostí
8. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
9. Riziko objemu závazků
10. Rizika spojená s insolvenčním řízením
11. Soudní a jiná řízení
12. Konkurence v oborech podnikání emitenta
13. Změna právních předpisů
14. Dluhopisy – nezajištěné závazky
15. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou
16. Možná nízká likvidita dluhopisů
17. Možnost předčasného splacení dluhopisů

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. Emitent je nově založenou společností - nemá historii

Emitent do data vydání mezitímní účetní závěrky k 30.9.2013 zahrnuté do tohoto prospektu negeneroval žádné příjmy. Na všechny ubytovací jednotky a nebytové prostory v objektu Brno, Bratislavská 52, který je v majetku emitenta, jsou uzavřeny nájemní smlouvy, a tento majetek dle uzavřených nájemních smluv generuje výnosy

dostatečné k postupnému splacení dlouhodobých závazků Emitenta, jak z přijatých úvěrů, tak z postupně vydávaných dluhopisů.

Závazek Emitenta ohledně celkového objemu nesplacených dluhopisů vydávaných v rámci tohoto nabídkového programu dluhopisů eFi Palace, který je uveden dále v tomto prospektu v Kapitole IV. /Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace a další údaje o nabízených dluhopisech/, v Oddíle A. /Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace/, v písmeně o), omezuje Emitenta do budoucna v přijímání dalších úvěrů či vydávání dalších dluhopisů, a jeho cílem je omezení rizik vztahujících se k osobě emitenta.

Rozhodování o návratnosti investice do dluhopisů však závisí na budoucím směřování emitenta, resp. rozhodování jeho ovládající osoby a je tak zakládáno na předpokladech, vycházejících z krátkého časového období, které nejsou podpořeny žádnými historickými finančními informacemi, neboť svoji činnost emitent fakticky začal až v listopadu 2013, zatímco do prospektu dal nejnovější údaje k 30.9.2013.

3. Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu ubytovacích a nebytových prostor

Hlavní podnikatelskou aktivitou emitenta je pronájem prostor v multifunkčním objektu v Brně, Bratislavská 52, jehož převládající využití je provoz ubytovacího zařízení, kdy se emitent zaměřuje především na středně až dlouhodobý pronájem (6 měsíců až 1 rok) ubytovacích jednotek. Proto jsou hospodářské výsledky Emitenta zčásti závislé na úspěchu na trhu "ubytování" tzn. na dostatečné poptávce po tomto typu ubytování zejména ze strany studentů, mladých lidí a lidí pracujících v statutárním městě Brně. Pokud by došlo k razantnímu úbytku zájemců o tento typ ubytování v městě Brně, mohlo by být pro emitenta obtížné zajistit dostatečnou obsazenost objektu. aktuální obsazenost prostor v objektu je 98%. Jednotlivé ubytovací jednotky jsou pronajímány na dobu jednoho roku za měsíční nájemné od 100,-Kč do 200,-Kč za jeden metr čtverečný podlahové plochy jednotky. Při plné obsazenosti tak roční výnos z pronájmu ubytovacích jednotek činí 2.813.217,-Kč, a roční výnos z pronájmu nebytových prostor činí 1.348.488,-Kč. Aktuální obsazenost ubytovacích jednotek určených pro krátkodobé ubytování je 75% a roční výnos z krátkodobého pronájmu při této obsazenosti tak činí 2 386 638 Kč.

Podrobnější informace o stavu pronájmu prostor v areálu Bratislavská 52 viz. Kapitola IV., oddíl B., bod 3. /Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí/, tohoto prospektu.

4. Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků

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

5. Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje

V případě, že by ke splacení závazků Emitent chtěl emitent použít výnosy z prodeje objektu nebo jeho částí, může realizace takového prodeje zabrat delší dobu a emitent v této době nemusí být schopen plnit své závazky z vydaných dluhopisů a přijatých úvěrů.

6. Riziko ztráty hodnoty nemovitosti

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

7. Riziko poškození nemovitosti jakoukoli škodní událostí

V případě, že dojde k poškození nemovitosti, může to znamenat jednak výpadek příjmů z pronájmu nemovitosti a jednak snížení hodnoty nemovitosti.

Nemovitost je k datu vyhotovení tohoto prospektu pojištěna u pojišťovny Allianz pojišťovna, a.s., na částku 90.000.000,-Kč, s připojištěním vedlejších staveb do 3.000.000,-Kč a movitého vybavení nemovitosti do 4.000.000,-Kč.

8. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů

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

Celkový objem dlouhodobých závazků Emitenta činí ke dni vyhotovení tohoto prospektu částku ve výši 75.485.586,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen nemovitostmi, a volnými finančními prostředky, a ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí částku celkem 93,9 mil. 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 akutálně splatné emise.

9. Riziko objemu závazků

Vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů, a vyjma závazku emitenta vyplývajícího z emisních podmínek Dluhopisů obsažených v tomto prospektu, neexistují žádná významná 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.

10. 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.

11. Soudní a jiná řízení

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

12. Konkurence v oborech podnikání emitenta

Emitent se ve své činnosti zaměřuje především na pronájem ubytovacích jednotek a nebytových prostor.

Konkurenci v oborech podnikání emitenta tedy tvoří jednak studentské koleje provozované jednotlivými universitami a vysokými školami a jednak trh s pronájmem bytů zaměřený na studenty, mladé lidi a lidi pracující v statutárním městě Brně. Konkurenci dále tvoří v menším rozsahu trh s krátkodobými ubytovacími službami hotelového typu. Dle údajů ČSÚ působí na relevantním trhu ubytovacích zařízení v ČR celkem 7552 subjektů, z toho 533 působí v Jihomoravském kraji a celkem 89 působí ve městě Brně, což je též lokalita působnosti emitenta. Z uvedených 89 ubytovacích zařízení spadá celkem 20 do kategorie ostatní zařízení, ve které jsou uváděny studentské ubytovny, internáty a koleje, přičemž 17 funguje v režimu celoročního provozu a 3 fungují v režimu pouze letního provozu. Celková ubytovací kapacita těch ubytoven, které mají méně, než 100 lůžek poté činí maximálně 690 lůžek.

U ubytoven, internátů a kolejí ve městě Brno, které mají kapacitu větší, než 100 lůžek jsou kapacity následující: Internát Tučkova 353 lůžek, Koleje Akademie 342 lůžek, Kolej J.A. Komenského 1711 lůžek, Tauferovy koleje 781 lůžek, VŠ Koleje VUT (Mánesovy, Listovy, Palackého, Purkyňovy) celkem 6325 lůžek, Národní centrum ošetřovatelství 256 lůžek.

Celková maximální kapacita studentských ubytoven, internátů, kolejí a krátkodobých ubytovacích zařízení nehotelového typu pro město Brno činí 10458 lůžek.

Ubytovací kapacity v segmentu pronajímaných bytů není možné stanovit přesně. Dle aktuálních údajů z veřejně dostupné realitní inzerce je ve městě Brně nabízeno přibližně 2130 bytů k pronájmu, přičemž se dá předpokládat, že část bytů k pronájmu není nabízena veřejně. Při odhadu, že v průměrném bytu o velikosti 3+1 umožňuje prostor umístění šesti lůžek, je možné odhadovat kapacitu veřejně nabízených bytů na 12780 lůžek.

V Brně působí jedna státní, pět veřejných vysokých škol se sedmadvaceti fakultami a šest soukromých vysokých škol. Počet studentů kolísá v rozmezí 66-80 tisíc, přičemž každoročně zahajuje studium přibližně 20 tisíc nových studentů. V průměru 2 tisíce studentů rovněž přijede do Brna na dobu kratší než jeden rok v rámci výměnných pobytů, stáží či programu Erasmus.

Mezi hlavní konkurenty Emitenta ve městě Brno patří převážně ubytovací zařízení s celoročním provozem, kapacitou v řádu nižších stovek lůžek a vyšším standardem

vybavenosti ubytovacích jednotek a vyšším rozsahem služeb. Jedná se zejména o zařízení Wind Point Cejl s kapacitou 152 lůžek, Kolej OLTEC Václavská 18 s kapacitou 96 lůžek, R.C.P.R. Reality s kapacitou 293 lůžek, Koleje Baronela s kapacitou 64 lůžek.

Situace, kdy Emitent nebude schopen obstát v konkurenci na trhu, či pokud dojde k významnému poklesu výnosů z pronájmu ubytovacích jednotek, nebo pokud dojde k poklesu zájmu o ubytování studentů, mladých lidí a lidí pracujících v městě Brně, mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

13. 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.

14. Dluhopisy – nezajištěné závazky

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

15. 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.

16. 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.

17. 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.

Kapitola IV. - Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace a další údaje o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace

a) Náležitosti dluhopisu:

- a. Emitent: eFi Palace, s.r.o., IČ: 293 78 702, 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 doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*
- e. S těmito emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách emitenta na adrese www.efipalace.cz, a v sídle emitenta, kde jsou zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD.
- f. Výnos dluhopisu: *bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*
- g. Datum emise: *bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů*
- h. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho:
Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení výnosu. Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisu. Všechny tyto osoby dále „Oprávněné osoby“.
Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla emitenta věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců. (dále také jen "Instrukce"). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni . Emitent bude zejména oprávněn požadovat plnou moc v případě za-

stoupení. Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jž 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 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 20 let ode dne zveřejnění 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:

bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu:

bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

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

Místem upisování dluhopisů bude sídlo emitenta eFi Palace, s.r.o. Vydání dluhopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu nebo předložení potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta tak, že na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u

fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob), 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.

g) Způsob případného výpočtu výnosu dluhopisu:

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

Den výplaty úroku bude stanoven v *Doplňku 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" emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace.

"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto 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 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 eFi Palace 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 vlastníkově dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.

Pro fyzické osoby je zdanění výnosů z prodeje dluhopisů zakotveno v § 10 odst. 1) písm. b) ZDP, dle ustanovení § 10 odst. 4) ZDP, je základem daně (dílním základem daně) příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. Dle ustanovení § 10 odst. 5) ZDP je pak takovým výdajem cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt. Dle ustanovení § 10 odst. 3) písm. c) ZDP jsou příjmy z prodeje cenných papírů od daně osvobozeny, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100.000 korun. Dle ustanovení § 4 odst. 1) písm. w) ZDP je příjem z prodeje cenného papíru od daně osvobozen, přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem tohoto cenného papíru při jeho prodeji dobu 3 let. V ostatním se na tyto příjmy vztahují obecná ustanovení o daních z příjmů fyzických osob.

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

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

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

j) Promlčení práv z dluhopisu: Promlčení práv z dluhopisu se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy a promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 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 eFi Palace, s.r.o. www.efipalace.cz. Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění.

l) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků
Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.

m) Rating emitenta, rating emise:
Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno.
Informace o úvěrovém hodnocení přiděleném cenným papírům budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

n)
Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu

nebo mnohostranném obchodním systému.

o)

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami minimálně jednou za dva roky nechá vypracovat ocenění obvyklé ceny nemovitostí v Brně, na adrese Bratislavská 52, a to objektu v části obce Zábrdovice, č.p. 234, na pozemku parc.č. 786, pozemků parc.č. 786 a parc.č. 787, v k.ú. Zábrdovice a objektů na těchto pozemcích se nacházejících, jež budou k danému dni ve vlastnictví Emitenta (dále jen "areál Bratislavská 52"), podle zákona 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále také jen "Obvyklá cena"). Ocenění Obvyklé ceny musí být zpracováno znalcem zapsaným v seznamu znalců a tlumočnicků podle zákona 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Toto ocenění bude od data zveřejnění těchto emisních podmínek zveřejněno stejným způsobem jako tyto emisní podmínky dluhopisů, tedy na internetových stránkách emitenta na adrese www.efipalace.cz, a v sídle emitenta, kde bude zdarma dostupné ve formě brožury a na elektronickém nosiči dat CD, a bude takto k dispozici po celou dobu po níž budou trvat závazky emitenta z dluhopisů vydaných v tomto dluhopisovém programu.

První ocenění bylo takto zpracováno ke dni 15.11.2013, pod číslem znaleckého posudku ZU 3927-252/2013, znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., s číslem registrace MS ČR č.j. 198/99-OOD, a areál Bratislavská 52 v něm byl oceněn na částku 93.195.000,-Kč.

Emitent se dále zavazuje bez předchozího schválení usnesením schůze vlastníků dluhopisů podle písmene k) těchto Emisních podmínek:

1. Neprodat, nedarovat ani jinak nezczit, jednou nebo více smlouvami nebo sérií souvisejících smluv takovou část dotčených nemovitostí, pokud by součet Obvyklé ceny zbylých částí dotčených nemovitostí a volných finančních prostředků Emitenta nedosahoval alespoň 118% aktuální celkové výše dluhu Emitenta tvořeného součtem závazků z přijatých úvěrů a závazků vůči vlastníkům dluhopisů vydaných emitentem.

2. zajistit, že poměr dluhu Emitenta tvořený součtem závazků z přijatých úvěrů a závazků vůči vlastníkům dluhopisů vydaných emitentem k součtu Obvyklé ceny dotčených nemovitostí a volných finančních prostředků nebude vyšší než 85 %.

p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu

bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů

q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu

Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

Rozhodný den pro splacení dluhopisu na základě rozhodnutí emitenta dle písmene s) těchto emisních podmínek je den zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněného dle písmene s) těchto 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 přede dnem jeho splatnosti včetně poměr-

ného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě emitentem zcela splacen tím, že emitent splatí vlastníkovu dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách emitenta, www.efipalace.cz. Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.

t) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu
Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu není možné.

u) Odkup 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 Doplnění 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) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o částku uvedenou v Doplnění 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 přehled je obsažen v tomto bodě emisních podmínek:

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

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

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

vlastník dluhopisu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oznámení obsahuje alespoň

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

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

c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,

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

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

(1) Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dlu-

hopisů. 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 vlastníkům 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 nezačítávají.

(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) ZoDI, může současně rozhodnout, že pokud bude emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

(7) 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. 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.

2. Důvody nabídky

Důvodem nabídky je zajištění finančních zdrojů na refinancování části investičních nákladů spojených s pořízením, přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52, a na refinancování úvěrů přijatých Emitentem za účelem financování zmíněných nákladů, a dále na postupné refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem v rámci dluhopisového programu.

3. Popis dalších práv spojených s dluhopisy

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

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

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

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

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

Tento dluhopisový program byl schválen rozhodnutím jednatelů ze dne 2. prosince 2013.

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 ...

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění 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.

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. Obchodování může začít před učiněním oznámení.

V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabý-

vaných 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.

Objem emise nebude navyšován.

Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů účtovány žádné náklady.

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 na adrese www.efipalace.cz.

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 eFi Palace 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 eFi Palace [...].

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 na adrese www.efipalace.cz, 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 eFi Palace [...]

Emisní podmínky dluhopisového programu eFi Palace obsažené v kapitole IV. Základního prospektu dluhopisového programu dluhopisů eFi Palace, se v bodech a)b., a)c., a)d., a)f., a)g., a)k., b), c), d), e), g), m), p), q), r), s), 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:

<p>Emisní kurz dluhopisu je [...]. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz. Měnou emise je Česká koruna, CZK.</p>
<p>e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu: Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu činí Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.</p>
<p>g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [...] p.a. Den výplaty úroku je [...]</p>
<p>m) Rating emise: [.../Úvěrové hodnocení (rating) přiřazený dluhovým cenným papírům této emise dluhopisů nebylo provedeno.]</p>
<p>p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu dluhopisu je [...], počínaje rokem [...].</p>
<p>q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu je [...].</p>
<p>u) Odkup 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) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o ...%.</p>

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.

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

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

Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] po dobu lhůty pro upisování stanovené emisními podmínkami, tedy po dobu [...] měsíců od data vydání emise.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů 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 – eFi Palace, s.r.o., se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 76976.

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 zamířeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Jménem e-Fi Palace, s.r.o. dne [...]

[... - *jméno*]
jednatel

[... - *jméno*]
jednatel

”
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 v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby


1. Údaje o osobách odpovědných za prospekt

Osobou odpovědnou za prospekt je emitent – e-Fi Palace, s.r.o., se sídlem Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00, IČ 262 72 504, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 76976, jejímž jménem jedná jednatel Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793, trvale bytem Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlženy žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31.12.2012, a za mezitímní účetní období od 1.1.2013 do 30.9.2013, jakož i údaje uvedené v Prognóze ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí, ověřeny auditorem.

Jménem e-Fi Palace, s.r.o.



Radek Jakubec, MSc, MBA
jednatel

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00.

Kompletní auditovaná účetní závěrka e-Fi Palace, s.r.o. za účetní období končící 31.12.2012 a auditovaná mezitímní účetní závěrka za účetní období končící 30.9.2013 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí, uvedená v Kapitole IV., oddíle B., bod 3. /Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí/, tohoto prospektu, byla posouzena auditorem Ing. Petrem Turečkem, sídlem v Brně, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem osvědčení 1830, IČ: 61 44 52 40.

Sídlo: Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00

Odhad ceny areálu Bratislavská 52, byl proveden znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., s číslem registrace MS ČR č.j. 198/99-OOD, IČ: 25577298, se sídlem Brno, Foltýnova 16, PSČ 635 00, Nám. 28. října 3, 602 00 Brno, znalcem odpovědným za činnost ústavu je Ing. Jaroslav Hába.

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.

Výše uvedený znalec nemá žádný významný zájem v emitentovi.

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 31.12.2011	k 30.9.2012	k 31.12.2012	k 30.9.2013
Provozní výnosy			0	9597
Finanční výnosy			0	0
Mimořádné výnosy			0	0
Provozní náklady			180	9580
Finanční náklady			0	464
Hospodářský výsledek			-180	-447
Aktiva			1094	65120
Vlastní kapitál			20	46573
Cizí zdroje			1074	18547

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

V případě výsledkových údajů k 31.12.2012 se jedná o údaje za období od vzniku společnosti, tedy za období od 28.11.2012 do 31.12.2012. V případě výsledkových údajů k 30.9.2013 se jedná o údaje za období od 1.1.2013 do 30.09.2013.

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

Společnost byla založena 19.10.2012 za účelem provozu a pronájmu multifunkčního objektu v Brně, na adrese Bratislavská 52, kdy I. etapa rekonstrukce a přestavby této budovy byla dokončena v listopadu roku 2013, a z tohoto důvodu do 30.9.2013 společnost měla velmi malé provozní výnosy.

V provozních nákladech k 30.9.2013 jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta - zejména náklady na opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.

Finanční náklady jsou z 73% tvořeny úroky za přijaté úvěry a z 27% náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.

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

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

Nárůst aktiv emitenta v období 31.12.2012 až 30.9.2013 nastal zejména v důsledku vkladu nemovitostí v Brně na adrese Bratislavská 52 do základního jmění Emitenta a jeho zhodnocení rekonstrukcí, která byla financována úvěrovými prostředky. Nárůst cizích zdrojů emitenta v období 31.12.2012 až 30.9.2013 nastal zejména v důsledku financování rekonstrukce areálu Bratislavská 52 úvěrovými prostředky.

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj emitenta

Emitentem je společnost s ručením omezeným s obchodní firmou eFi Palace, s.r.o., která byla založena dne 19.10.2012 a ode dne 28.11.2012 je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 76976. Společnost je založena na dobu neurčitou. Sídlem společnosti je Česká republika, Brno, Rooseveltova 593/10, PSČ 602 00. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti emitenta jsou především zákon č. 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. Telefonní číslo do sídla emitenta je 515 555 515, e-mail: info@efipalace.cz, adresa webové prezentace: www.efipalace.cz.

Dne 19.12.2012 jediný společník emitenta, jeho mateřská společnost e-Finance, a.s., rozhodl o zvýšení základního kapitálu emitenta o částku 47.000.000,-Kč, a to nepeňžitým vkladem nemovitostí v Brně, na adrese Bratislavská 52, multifunkčního objektu Zábrdovice, č.p. 234 s pozemkem p.č. 786 a pozemkem p.č. 787, přičemž vklad těchto nemovitostí do základního kapitálu emitenta byl zapsán do katastru nemovitostí pod č. V-97/2013-702, s právními účinky vkladu do katastru ke dni 7.1.2013.

Od začátku roku 2013 až do doby vydání tohoto prospektu se emitent věnoval zejména přípravě, organizaci a zajištění I. etapy rekonstrukce zmiňovaných nemovitostí, kdy od 1.9.2013 po částečné kolaudaci je objekt postupně obsazován na základě uzavřených nájemních smluv.

K datu vydání tohoto prospektu společnost doposud neemitovala žádné dluhopisy.

2. Investice

Ode dne zveřejnění poslední účetní závěrky Emitent provedl rekonstrukci objektu v Brně, na adrese Bratislavská 52, kdy přestavbou z předchozího textilního učiliště vznikl multifunkční objekt s převládajícím využitím "ubytovna".

Oddíl E. Přehled podnikání

eFi Palace, s.r.o. je společností zaměřující se na tyto obory podnikání:

- ubytovací služby
- pronájem a správa vlastního majetku

1. Hlavní činnosti

Hlavní činnost emitenta tvoří pronájem prostor v areálu Bratislavská 52, Brno, který je tvořen těmito nemovitostmi:

- pozemkem parc.č. 786, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2353 m², jehož součástí je budova v části obce Zábrdovice, č.p. 234, postavená na pozemku parc.č. 786,

- pozemkem parc.č. 787, ostatní plocha o výměře 443 m², vše v obci Brno, katastrálním území Zábřovice.

První etapa výstavby objektu, která byla dokončena v listopadu 2013 sestává z 53 ubytovacích jednotek o dispozici 1+kk a 2+kk o plošné výměře 24 až 46 m², 6 mezonetových bytů o dispozici 2+kk a 3+kk o plošné výměře 81 až 122 m², kancelářských a obchodních prostor o plošné výměře 327 m², restauraci o plošné výměře 276 m², 40 parkovacích míst a skladů o plošné výměře 177 m². Celková podlahová plocha prostor I. etapy je 2874 m². Ubytovací jednotky a byty jsou kompletně zařízeny a určeny zejména k dlouhodobým (47 ubytovacích jednotek a 2 byty) a krátkodobým pronájmům (6 ubytovacích jednotek a 4 byty).

Strategie Emitenta

Cílem Emitenta pro nadcházející období je zajišťování minimálně 95% obsazenosti (pronajatosti) ubytovacích a nebytových prostor v areálu Bratislavská 52, Brno.

Dalším cílem emitenta pro nadcházející období je výstavba druhé etapy areálu Bratislavská 52, Brno, jejíž dokončení je naplánováno na listopad 2014. Druhá etapa, jejíž dokončení je naplánováno na listopad 2014, rozšíří kapacitu areálu o dalších 29 ubytovacích jednotek, respektive bytů situovaných v 2. až 6. nadzemním podlaží o dispozici 1+kk až 4+kk o plošné výměře 32 až 167 m², fitness a wellness v 1. a částečně 2. nadzemním podlaží o plošné výměře 548 m². Celková pronajimatelná podlahová plocha II. etapy bude činit 2052 m².

Dalším cílem Emitenta pro nadcházející období je část ubytovacích prostor v areálu Bratislavská 52 pronajímat krátkodobě a tedy z části fungovat na bázi hotelu, a tím zvýšit výnosy z poskytování ubytování.

2. Hlavní trhy

Hlavním trhem emitenta je Česká Republika.

Rok 2013 znamenal českou ekonomiku pokračující recesí – meziroční pokles HDP o 0,9 % byl stejný jako v roce 2012. Zatímco tehdy však participovaly na poklesu HDP výdaje na konečnou spotřebu a ve značné míře i investice, v roce 2013 již tyto výdaje v úhrnu meziročně nepatrně vzrostly, zatímco pokles investic ve srovnatelné míře přetrval. Stejnou hloubku poklesu HDP v obou letech recese tak ovlivnil dosažený výsledek zahraničního obchodu. Ten působil v roce 2012 na vývoj ekonomiky pozitivně, zatímco v roce 2013 naopak přispěl k jejímu poklesu meziročním zhoršením salda dovozu a vývozu z 1. a 3. čtvrtletí.

Během roku 2013 se výkonnost ekonomiky postupně zlepšovala. Meziroční poklesy v prvních třech čtvrtletích se mírnily (z -2,2 % přes -1,6 % až na -1 %) a v posledních třech měsících roku již HDP proti stejnému období 2012 stoupl o 1,3 %. Na výsledek prvního i posledního čtvrtletí však působily mimořádné vlivy na nabídkové straně ekonomiky související s výběrem daní. Lze jim z velké míry připsat i silný mezikvartální růst HDP o 1,9 %, který byl podle dat Eurostatu nejvyšší v EU 28. I v jeho důsledku byl vykázaný meziroční růst českého HDP ve 4. čtvrtletí (+1,3 %) vyšší než v EU (+1,1 %).

Ubytovací služby – středně a dlouhodobé ubytování

Dle údajů ČSÚ (aplikace hromadná ubytovací zařízení České republiky na internetovém portále ČSÚ) působilo v roce 2013 na relevantním trhu ubytovacích zařízení v ČR celkem 7552 subjektů, z toho 533 působí v Jihomoravském kraji a celkem 89 působí ve městě Brno, což je též lokalita působnosti emitenta. Z uvedených 89 ubytovacích zařízení spadá celkem 20 do kategorie ostatní zařízení, ve které jsou uváděny

studentské ubytovny, internáty a koleje, přičemž 17 funguje v režimu celoročního provozu a 3 fungují v režimu pouze letního provozu. Celková ubytovací kapacita těchto ubytoven, které mají méně, než 100 lůžek poté činí maximálně 690 lůžek.

U ubytoven, internátů a kolejí ve městě Brno, které mají kapacitu větší, než 100 lůžek jsou kapacity následující: Internát Tučkova 353 lůžek, Koleje Akademie 342 lůžek, Kolej J.A. Komenského 1711 lůžek, Tauferovy koleje 781 lůžek, VŠ Koleje VUT (Mánesovy, Listovy, Palackého, Purkyňovy) celkem 6325 lůžek, Národní centrum ošetřovatelství 256 lůžek.

Celková maximální kapacita studentských ubytoven, internátů, kolejí a krátkodobých ubytovacích zařízení nehotelového typu pro město Brno činí 10458 lůžek.

Ubytovací kapacity v segmentu pronajímaných bytů není možné stanovit přesně. Dle aktuálních údajů z veřejně dostupné realitní inzerce je ve městě Brno nabízeno přibližně 2130 bytů k pronájmu, přičemž se dá předpokládat, že část bytů k pronájmu není nabízena veřejně. Při odhadu, že v průměrném bytu o velikosti 3+1 umožňuje prostor umístění šesti lůžek, je možné odhadovat kapacitu veřejně nabízených bytů na 12780 lůžek.

V Brně působí jedna státní, pět veřejných vysokých škol se sedmadvaceti fakultami a šest soukromých vysokých škol. Počet studentů kolísá v rozmezí 66-80 tisíc, přičemž každoročně zahajuje studium přibližně 20 tisíc nových studentů. V průměru 2 tisíce studentů rovněž přijede do Brna na dobu kratší než jeden rok v rámci výměnných pobytů, stáží či programu Erasmus.

Mezi hlavní konkurenty Emitenta ve městě Brno patří převážně ubytovací zařízení s celoročním provozem, kapacitou v řádu nižších stovek lůžek a vyšším standardem vybavenosti ubytovacích jednotek a vyšším rozsahem služeb. Jedná se zejména o zařízení Wind Point Cejl s kapacitou 152 lůžek, Kolej OLTEC Václavská 18 s kapacitou 96 lůžek, R.C.P.R. Reality s kapacitou 293 lůžek, Koleje Baronela s kapacitou 64 lůžek.

Situace, kdy Emitent nebude schopen obstát v konkurenci na trhu, či pokud dojde k významnému poklesu výnosů z pronájmu ubytovacích jednotek, nebo pokud dojde k poklesu zájmu o ubytování studentů, mladých lidí a lidí pracujících v městě Brně, mohou negativně ovlivnit hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

Ubytovací služby - krátkodobé ubytování

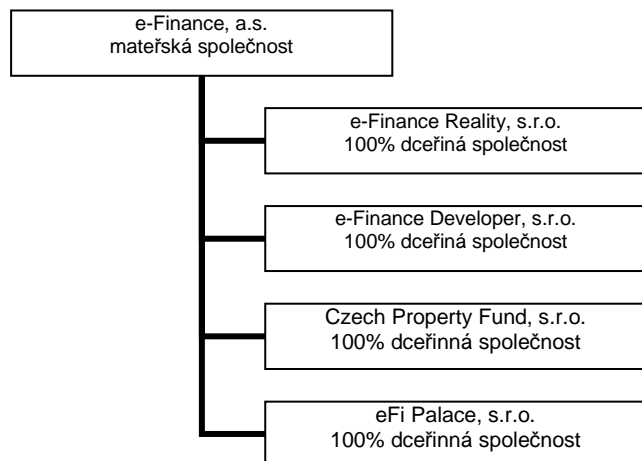
Dle údajů ČSÚ (aplikace hromadná ubytovací zařízení České republiky na internetovém portále ČSÚ) bylo v roce 2013 v Brně celkem 89 ubytovacích zařízení, v Jihomoravském kraji pak 533 a z toho hotelů a penzionů 339. Počet lůžek dle jednotlivých kategorií zařízení v roce 2012 v okrese Brno-město byl v kategorii Hotel, motel, hotel **** - 2407 lůžek, a v kategorii Hotel, motel, hotel *** - 3199 lůžek. Počet přenocování dle jednotlivých kategorií zařízení v roce 2012 v okrese Brno-město byl v kategorii Hotel, motel, hotel **** - 247 498, a v kategorii Hotel, motel, hotel *** - 290 623. Čisté využití lůžek v roce 2012 v Jihomoravském kraji bylo 23,4%.

Přičemž k datu vyhotovení tohoto prospektu byly nejnovější informace o počtu lůžek v okrese Brno-město na internetovém portále ČSÚ zveřejněny za rok 2012.

Oddíl F. Organizační struktura

1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí skupiny viz. níže uvedený diagram, jako osoba ovládaná ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku.



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

e-Finance, a.s.

Společnost e-Finance, a.s. je poradenskou finanční společností zaměřující se především na realitní činnost, správu a údržbu vlastního majetku, činnost pojišťovacího makléře a agenta, činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.

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

IČO: 262 72 504

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

Den zápisu do OR: 19.12.2001

Vybrané finanční údaje o společnosti e-Finance, 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 31.12.2011	k 31.12.2012
Provozní výnosy	28218	28189
Finanční výnosy	2941	4408
Provozní náklady	27297	26396
Finanční náklady	3362	4739
Hospodářský výsledek	500	1462
Aktiva	104757	150019
Vlastní kapitál	1960	3137

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

e-Finance Reality, s.r.o.

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

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

IČO: 25554824

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

Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

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

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

Popis	k 31.12.2011	k 31.12.2012
Provozní výnosy	6915	10108
Finanční výnosy	11	0
Provozní náklady	9830	10961
Finanční náklady	393	199
Hospodářský výsledek	-3297	-1052
Aktiva	5481	14038
Vlastní kapitál	-6570	-7765

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

e-Finance Developer, s.r.o.

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá developerskou činností pro Emitenta. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012.

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19. 11. 2007

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

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

Popis	k 31.12.2011	k 31.12.2012
Provozní výnosy	1244	2
Finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	640	0
Provozní náklady	2051	81
Finanční náklady	0	5
Hospodářský výsledek	-167	-84
Aktiva	32	294
Vlastní kapitál	-1781	-1865

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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.

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

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

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

Popis	k 31.12.2011	k 31.12.2012
Provozní výnosy	1444	24054
Finanční výnosy	0	0
Mimořádné výnosy	0	1300
Provozní náklady	1701	23430
Finanční náklady	1402	1889
Hospodářský výsledek	-1659	35
Aktiva	12227	17463
Vlastní kapitál	-1459	-1427

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Společnost v uplynulých obdobích nevyhotovila mezitímní účetní závěrku.

Oddíl G. Informace o trendech

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

Emitenta a odvětví ve kterém působí ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu, také trendy ovlivňující poptávku po krátkodobém ubytování. V segmentu cestovního ruchu, dle European travel commission reportu za rok 2013 „Trends &

Prospects“ rostl turismus v evropském prostoru v roce 2013 o 5 %, přičemž pro rok 2014 je očekáván nárůst mezi 3 % a 4 %. Vývoje tržeb v odvětví ubytování dle Českého statistického úřadu v celé sledované sekci ubytování, stravování a pohostinství vykázal za rok 2013 zvýšení o 0,1 %. K růstu přispěl vývoj tržeb v ubytování, kde se s výjimkou ledna a dubna tržby zvyšovaly a celkově vzrostly o 2,1 %.

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent vypracoval prognózu výnosů z pronájmu prostor celého areálu Bratislavská 52 po dokončení plánované II. etapy výstavby v areálu Bratislavská 52, která je uvedena níže v tomto oddíle /Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí/. Tato prognóza byla posouzena auditorem a jeho výrok je obsažen v Kapitole VII. tohoto prospektu.

1. Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí

Úvod

Tento dokument obsahuje prognózu ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí, které jsou či budou součástí objektu nacházejícího se na adrese Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, který je ve vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.

Prognóza ročního zisku je založena na údajích předložených vlastníkem areálu o výnosech z nájemného pronajímaných prostor a to uzavřenými nájemními smlouvami týkajícími se dlouhodobých pronájmů prostor a účetními doklady dokládající výnosy z krátkodobých pronájmů prostor v období 1.2.2014 až 28.2.2014.

Prognóza zisku je dále založena z důvodu nedostatku historických údajů o nákladech na metodě stanovení nákladů spojených s údržbou a správou nemovitostí a výpadků výnosů z nájemného podle § 32 odst. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění v úhrnné výši 40% z odhadovaných příjmů z pronájmu.

Popis nemovitostí

První etapa výstavby objektu, která byla dokončena v listopadu 2013 sestává z 53 ubytovacích jednotek o dispozici 1+kk a 2+kk o plošné výměře 24 až 46 m², 6 mezonetových bytů o dispozici 2+kk a 3+kk o plošné výměře 81 až 122 m², kancelářských a obchodních prostor o plošné výměře 327 m², restauraci o plošné výměře 276 m², 40 parkovacích míst a skladů o plošné výměře 177 m². Celková podlahová plocha prostor I. etapy je 2874 m². Ubytovací jednotky a byty jsou kompletně zařízeny a určeny zejména k dlouhodobým (47 ubytovacích jednotek a 2 byty) a krátkodobým pronájmům (6 ubytovacích jednotek a 4 byty). K datu vydání této prognózy bylo 100% prostor sloužících k dlouhodobému pronájmu pronajato a průměrná obsazenost prostor za období prvního celého měsíce provozu (1.2.2014 až 28.2.2014) sloužících ke krátkodobému pronájmu činila 75%.

Celkové investiční náklady na výstavbu a přestavbu objektu zahrnutého do první etapy výstavby areálu činily dle účetní evidence vlastníka areálu 70 370 802 Kč.

Druhá etapa, jejíž dokončení je naplánováno na listopad 2014 rozšíří kapacitu areálu o dalších 29 ubytovacích jednotek respektive bytů situovaných v 2. až 6. nadzemním podlaží o dispozici 1+kk až 4+kk o plošné výměře 32 až 167 m², fitness a wellness

v 1. a částečně 2. nadzemním podlaží o plošné výměře 548 m². Celková pronajímatelná podlahová plocha II. etapy bude činit 2052 m².

Celkové investiční náklady na výstavbu objektu zahrnutého do druhé etapy výstavby areálu budou činit dle smlouvy o dílo uzavřené s generálním dodavatelem stavby Czech Property Fund, s.r.o. 36 067 709 Kč.

Celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu a přestavbu objektů zahrnutých do I. a II. etapy činí 106 438 511 Kč.

Přehled dlouhodobých nájmu I. etapa

Přehled dlouhodobých nájmu I. etapa – ubytovací jednotky a byty

Přehled obsahuje údaje z uzavřených nájemních smluv.

PODLAŽÍ	Č. JEDNOTKY	KATEGORIE	Podlahová plocha	Měsíční nájem vč. DPH	Cena 1 m2/měsíc vč. DPH
2.N.P.	201	1+kk	33,78	5 500 Kč	163 Kč
	206	1+kk	24,68	4 700 Kč	190 Kč
	209	1+kk	27,86	5 300 Kč	190 Kč
	210	1+kk	27,26	5 300 Kč	194 Kč
	211	1+kk	24,86	5 000 Kč	201 Kč
	212	1+kk	26,65	5 200 Kč	195 Kč
	213	1+kk	24,86	5 000 Kč	201 Kč
	214	1+kk	28	5 400 Kč	193 Kč
	215	2+kk	43,97	6 500 Kč	148 Kč
3.N.P.	301	1+kk	33,78	5 500 Kč	163 Kč
	302	1+kk	29,08	5 400 Kč	186 Kč
	303	1+kk	24,23	4 600 Kč	190 Kč
	304	1+kk	24,97	4 700 Kč	188 Kč
	305	1+kk	23,79	4 500 Kč	189 Kč
	306	1+kk	24,83	4 700 Kč	189 Kč
	307	1+kk	23,79	4 500 Kč	189 Kč
	308	2+kk	45,47	6 500 Kč	143 Kč
	309	1+kk	28,14	5 300 Kč	188 Kč
	310	1+kk	27,39	5 300 Kč	194 Kč
	311	1+kk	25,06	5 000 Kč	200 Kč
	312	1+kk	26,78	5 200 Kč	194 Kč
	313	1+kk	25,06	5 000 Kč	200 Kč
	314	1+kk	28,13	5 500 Kč	196 Kč
	315	2+kk	44,43	6 500 Kč	146 Kč

4.N.P.	401	1+kk	33,78	5 500 Kč	163 Kč
	402	1+kk	29,38	5 400 Kč	184 Kč
	403	1+kk	24,5	4 700 Kč	192 Kč
	404	1+kk	24,13	4 700 Kč	195 Kč
	405	1+kk	24,06	4 600 Kč	191 Kč
	406	1+kk	24,99	4 700 Kč	188 Kč
	407	1+kk	24,06	4 600 Kč	191 Kč
	408	2+kk	45,86	6 500 Kč	142 Kč
	409	1+kk	28,42	5 300 Kč	186 Kč
	410	1+kk	27,51	5 400 Kč	196 Kč
	411	1+kk	25,26	5 100 Kč	202 Kč
	412	1+kk	26,9	5 300 Kč	197 Kč
	413	1+kk	25,26	5 000 Kč	198 Kč
	414	1+kk	28,25	5 500 Kč	195 Kč
	415	2+kk	44,79	6 500 Kč	145 Kč
5.N.P.	501	1+kk	35,54	5 500 Kč	155 Kč
	502	1+kk	29,07	5 400 Kč	186 Kč
	503	1+kk	23,99	4 600 Kč	192 Kč
	504	1+kk	24,17	4 700 Kč	194 Kč
	505	1+kk	23,56	4 600 Kč	195 Kč
	506	1+kk	24,17	4 700 Kč	194 Kč
	507	1+kk	23,35	4 500 Kč	193 Kč
	508	2+kk	46,31	6 500 Kč	140 Kč
	509	3+kk	106,17	11 500 Kč	108 Kč
	514	3+kk	122,11	12 700 Kč	104 Kč
Celkem				269 600 Kč	

Celkové měsíční nájemné za dlouhodobé nájmy ubytovací jednotek a bytů činí 269 600 Kč vč. DPH a 234 435 Kč bez DPH.

Přehled dlouhodobých nájmu I. etapa – nebytové prostory

Přehled obsahuje údaje z uzavřených nájemních smluv.

Podlaží	Č. prostoru	Kategorie	Podlahová plocha	Měsíční nájem bez DPH	Cena 1 m2/měsíc bez DPH	
I. N.P.	Kanceláře a obchody - prostory po rekonstrukci					
	101	Kancelář	193,37	32 228 Kč		
	102	Kancelář	56,75	9 458 Kč		
	103	Kancelář	77,14	12 857 Kč		
	Celkem			327,26	54 543 Kč	167 Kč
	Sklady pravé křídlo - prostory před rekonstrukcí					
	104	Sklad				

	105	Sklad	12,1	807 Kč	
	106	Garáž	19,07	1 271 Kč	
	107	Garáž	16,48	1 099 Kč	
	108	Sklad	26,36	1 757 Kč	
	109	Sklad	16,18	1 079 Kč	
	110	Garáž	24,69	1 646 Kč	
	111	Garáž	14,59	973 Kč	
	112	Garáž	47,89	3 193 Kč	
	Celkem		177,36	11 824 Kč	67 Kč
1. P.P.	Restaurace - prostory po rekonstrukci				
	1	Restaurace	276,04	46 007 Kč	167 Kč

Celkové měsíční nájemné za dlouhodobé nájemné nebytových prostor činí 112 374 Kč bez DPH.

Přehled krátkodobých nájmu I. etapa – ubytovací jednotky a byty

PODLAŽÍ	Č. JEDNOTKY	KATEGORIE	podlahová plocha	Měsíční nájem vč. DPH	Cena 1 m ² /měsíc	Obsazenost v období 2/2014 - první měsíc provozu hotelové části %	Prům. cena pokoj/noc
2.N.P.	202	1+kk	28,78	17 700 Kč	615 Kč	72,41	842,85 Kč
	203	1+kk	23,96	20 582 Kč	859 Kč	86,20	823,26 Kč
	204	1+kk	24,82	22 493 Kč	906 Kč	93,10	833,05 Kč
	205	1+kk	23,53	17 922 Kč	762 Kč	75,86	814,61 Kč
	207	1+kk	23,53	18 490 Kč	786 Kč	75,86	847,27 Kč
	208	2+kk	45,09	21 064 Kč	467 Kč	72,41	1003,02 Kč
5.N.P.	510	2+kk	81,48	26 825 Kč	329 Kč	65,51	1411,84 Kč
	511	2+kk	83,64	23 300 Kč	279 Kč	55,17	1456,25 Kč
	512	2+kk	84,01	32 446 Kč	386 Kč	82,75	1351,89 Kč
	513	2+kk	81,76	27 900 Kč	341 Kč	68,96	1395,00 Kč
Celkem				228 720 Kč			

Přehled obsahuje historické údaje z účetnictví vlastníka objektu za období prvního měsíce provozu krátkodobých nájmu tedy za období od 1.2.2014 do 28.2.2014.

Celkové měsíční nájemné za krátkodobé pronájmy ubytovací jednotek a bytů činí 228 720 Kč vč. DPH a 198 887 Kč bez DPH.

Prognóza dlouhodobých nájmu II. etapa

Prognóza je založená na údajích o realizovaných nájemch prostor v rámci I. etapy. Pro účely prognózy byly vypočítány průměrné ceny nájemného za 1 m²

s přihlédnutím k velikosti pronajímaných prostor, viz. níže v kapitole Průměrné ceny nájmu I. etapa.

Průměrné ceny nájmu I. etapa

Byty I. etapa - dlouhodobé nájem

Plocha bytu	Průměrná cena 1 m ² /měsíc vč. DPH
do 35 m ²	191 Kč
do 50 m ²	146 Kč
nad 50 m ²	106 Kč

Byty I. etapa - krátkodobé ubytování - hotelová část

Plocha bytu	Průměrná cena 1 m ² /měsíc vč. DPH
do 50 m ²	697 Kč
nad 50 m ²	334 Kč

Nebytové prostory I. etapa

Plocha	Průměrná cena 1 m ² /měsíc bez DPH
Prostory po rekonstrukci	167 Kč
Prostory před rekonstrukci	67 Kč

Prognóza dlouhodobých nájmu II. etapa – ubytovací jednotky a byty

PODLAŽÍ	Č. JEDNOTKY	KATEGORIE	Podlahová plocha	Průměrné ceny 1 m ² /měsíc vč. DPH	Měsíční nájemné vč. DPH
4.N.P.	401	1+kk	45,98	146 Kč	6 694 Kč
	402	1+kk	32,93	191 Kč	6 278 Kč
	403	1+kk	32,93	191 Kč	6 278 Kč
	404	1+kk	34,54	191 Kč	6 584 Kč
	405	1+kk	33,66	191 Kč	6 417 Kč
	406	1+kk	32,93	191 Kč	6 278 Kč
	407	1+kk	32,93	191 Kč	6 278 Kč

	408	1+kk	47,34	146 Kč	6 892 Kč
5.N.P.	501	4+kk	79,71	106 Kč	8 462 Kč
	502	2+kk	67,68	106 Kč	7 185 Kč
	503	2+kk	66,80	106 Kč	7 092 Kč
	504	4+kk	82,04	106 Kč	8 709 Kč
6.N.P.	501	4+kk	83,05	106 Kč	8 817 Kč
	601	2+kk	85,11	106 Kč	9 035 Kč
	602	2+kk	85,11	106 Kč	9 035 Kč
	504	4+kk	85,41	106 Kč	9 067 Kč
Celkem					119 099 Kč

Celkové předpokládané měsíční nájemné za dlouhodobé pronájmy ubytovací jednotek a bytů činí 119 099 Kč vč. DPH a 103 565 Kč bez DPH.

Prognóza dlouhodobých nájmu II. etapa – nebytové prostory

PODLAŽÍ	Č. PROSTOR	KATEGORIE	Podlahová plocha	Průměrné ceny 1 m2/měsíc bez DPH	Měsíční nájemné bez DPH
1.N.P.		FITNESS	201,48	167 Kč	33 580 Kč
		KARDIO	151,86	167 Kč	25 310 Kč
		GOLF TRENA- ŽÉR	96,36	167 Kč	16 060 Kč
2.N.P.		WELLNESS	98,17	167 Kč	16 362 Kč
Celkem					91 312 Kč

Celkové předpokládané měsíční nájemné za dlouhodobé nájmy nebytových prostor činí 91 312 Kč bez DPH.

Prognóza krátkodobých nájmu II. etapa – ubytovací jednotky a byty

PODLAŽÍ	Č. JEDNOTKY	KATEGORIE	Podlahová plocha	Průměrné ceny 1 m2/měsíc dosažené v I. etapě	Předpokládané měsíční nájemné za použití prů- měrných cen dosažených realizovanými nájmami v I. etapě
2.N.P.	201	1+kk	45,98	697 Kč	32 038 Kč
	202	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	203	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	204	1+kk	34,54	697 Kč	24 066 Kč

	205	1+kk	33,66	697 Kč	23 453 Kč
	206	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	207	2+kk	69,60	334 Kč	23 233 Kč
3.N.P.	301	1+kk	45,98	697 Kč	32 038 Kč
	302	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	303	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	304	1+kk	34,54	697 Kč	24 066 Kč
	305	1+kk	33,66	697 Kč	23 453 Kč
	306	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	307	1+kk	32,93	697 Kč	22 945 Kč
	308	1+kk	47,34	697 Kč	32 985 Kč
Celkem				375 946 Kč	

Celkové předpokládané měsíční nájemné za krátkodobé pronájmy ubytovacích jednotek a bytů činí 375 946 Kč vč. DPH a 326 909 Kč bez DPH.

Rekapitulace nájmu

Následující tabulka obsahuje shrnutí údajů uvedených v předchozích kapitolách.

Prostory	Měsíční nájem bez DPH	Roční nájem bez DPH
Dlouhodobé nájem I. etapa – ubytovací jednotky a byty	234 435 Kč	2 813 217 Kč
Dlouhodobé nájem I. etapa – nebytové prostory	112 374 Kč	1 348 488 Kč
Krátkodobé nájem I. etapa – ubytovací jednotky a byty	198 887 Kč	2 386 638 Kč
Dlouhodobé nájem II. etapa – ubytovací jednotky a byty	103 565 Kč	1 242 774 Kč
Dlouhodobé nájem II. etapa – nebytové prostory	91 312 Kč	1 095 740 Kč
Krátkodobé nájem II. etapa – ubytovací jednotky a byty	326 909 Kč	3 922 912 Kč
Celkem	1 067 481 Kč	12 809 770 Kč

Předpokládaný roční nájem prostor areálu při zahrnutí I. a II. etapy činí 12 809 770 Kč bez DPH.

Prognóza ročního zisku

Pro prognózu ročního zisku použijeme vzorec:

$$RZ = RN - N$$

kde:

- RZ roční zisk
RN celkové předpokládané roční nájemné prostor areálu zahrnutých v I. a II. etapě výstavby areálu
N náklady založené na metodě stanovení nákladů spojených s údržbou a správou nemovitostí, výpadků výnosů z nájemného podle § 32 odst. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění v úhrnné výši 40% z ročního nájemného. $N = RN \cdot 40\%$. V těch-

to nákladech je již zahrnuto i zdanění příjmů daní z příjmů právnických osob.

RZ	=	12 809 770	-	12 809 770	*	40,00%
RZ	=	12 809 770	-	5 123 908		
RZ	=	7 685 862				

Předpokládaný roční zisk z nájmu prostor Areál eFi Palace, Bratislavská 234/52, Brno, při zahrnutí I. a II. etapy výstavby objektů je:
7 685 862 Kč.

2. Umoření investičních nákladů

Čistý výnos Emisí v rámci dluhopisového programu po zaplacení všech nákladů a výdajů v souvislosti s emisemi Dluhopisů bude použit na refinancování části investičních nákladů spojených s pořízením, přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52, na refinancování úvěrů přijatých Emitentem za účelem financování nákladů spojených s pořízením, přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52, a na refinancování závazků z dluhopisů vydaných emitentem v tomto dluhopisovém programu.

Emitent zamýšlí prostřednictvím veřejných nabídek Dluhopisů dosáhnout hrubých výnosů odpovídajícího násobku počtu Dluhopisů prodaných v rámci veřejné nabídky a jejich ceně určené dle emisního kurzu stanoveného emisními podmínkami.

Cílem emitenta je umožnit veškeré investiční náklady na pořízení a vybudování celého areálu do 25 let.

Emitent plánuje umořovat investiční náklady ve výši 106 milionů Kč opakovanými emisemi dvouletých dluhopisů v rámci dluhopisového programu, kdy je vždy stávající emise dluhopisů částečně splacena Ziskem emitenta jehož prognóza a tvorba je popsána výše v bodu 3. /Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí/ tohoto oddílu této kapitoly, po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí a částečně novou emisí dluhopisů.

Plán emitenta na předpokládané postupné umořování investičních nákladů

I. Emise dluhopisů

Rok	Investiční náklad (IN)	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
1.	106000	106000	7 686	4,50	4770	1,00%	1060	1856
2.			7 686	4,50	4770	0,00%	0	2916
Celkem								4772

II. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
3.	101228	101228	7 686	4,50	4555	1,00%	1012	2118
4.			7 686	4,50	4555	0,00%	0	3131
Celkem								5249

III. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
5.	95979	95979	7 686	4,50	4319	1,00%	960	2407
6.			7 686	4,50	4319	0,00%	0	3367
Celkem								5774

IV. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
7.	90205	90205	7 686	4,50	4059	1,00%	902	2725
8.			7 686	4,50	4059	0,00%	0	3627
Celkem								6352

V. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
9.	83853	83853	7 686	4,50	3773	1,00%	839	3074
10.			7 686	4,50	3773	0,00%	0	3913

Celkem	6987
--------	------

VI. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
11.	76866	76866	7 686	4,50	3459	1,00%	769	3458
12.			7 686	4,50	3459	0,00%	0	4227
Celkem								7685

VII. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
13.	69181	69181	7 686	4,50	3113	1,00%	692	3881
14.			7 686	4,50	3113	0,00%	0	4573
Celkem								8454

VIII. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
15.	60727	60727	7 686	4,50	2733	1,00%	607	4346
16.			7 686	4,50	2733	0,00%	0	4953
Celkem								9299

IX. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
17.	51428	51428	7 686	4,50	2314	1,00%	514	4857

18.			7 686	4,50	2314	0,00%	0	5372
Celkem								10229

X. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
19.	41199	41199	7 686	4,50	2314	1,00%	412	4960
20.			7 686	4,50	2314	0,00%	0	5372
Celkem								10331

XI. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
21.	30867	30867	7 686	4,50	2314	1,00%	309	5063
22.			7 686	4,50	2314	0,00%	0	5372
Celkem								10435

XII. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
23.	20432	20432	7 686	4,50	2314	1,00%	204	5167
24.			7 686	4,50	2314	0,00%	0	5372
Celkem								10539

XIII. Emise dluhopisů

Rok	Zbývající investiční náklad (ZIN)= IN - ZISK	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	Roční zisk z nájmu po odečtení výnosu dluhopisu a nákladů v souvislosti s emisí (ZISK)
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč

25.	9893	9893	7 686	4,50	2314	1,00%	99	5273
26.			7 686	4,50	2314	0,00%	0	5372
Celkem								10645

Rok	Zbývající investiční náklad XI (ZIN XI)= ZIN X - ZISK X	Potřebný objem emise	Roční zisk z nájmu*	Vyplacený výnos dluhopisu	Vyplacený výnos dluhopisu	Výdaj v souvislosti s emisí	Výdaj v souvislosti s emisí	ZISK XI = Kapitalizace po vyplacení výnosu a nákladů v souvislosti s emisí
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	tis. Kč
27.	0	0	7 686	0,00	0	1,00%	0	7686
Celkem								7686

* Roční zisk z nájmu viz. předchozí kapitola Prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí.

Emitent předpokládá, že v rámci tohoto dluhopisového programu vydá třináct na sebe postupně navazujících emisí dluhopisů (I. až XIII. emise dluhopisů emitenta), kdy se u všech emisí bude jednat o emise dvouletých dluhopisů. Výnos První emise dvouletých dluhopisů (I. emise dluhopisů) v objemu emise 106 000 000 Kč pokryje úhradu investičních nákladů spojených s výstavbou a přestavbou I. a II. etapy areálu, případně zbývající část investičních nákladů bude pokryta z vlastních prostředků emitenta. Kumulovaný Roční zisk z nájmu po odečtení vyplacených výnosů z dluhopisů a nákladů v souvislosti s emisí (dále jen "ZISK") za první dva roky provozu areálu ve výši 4 872 tis. Kč bude zcela použit na splacení části I. emise dluhopisů ve výši 4 872 tis. Kč. Zbývající část I. emise dluhopisů ve výši 100 128 tis. Kč bude splacena výnosem z emitování II. emise dluhopisů ve výši 100 128 tis. Kč. II. až XII. plánovaná emise dvouletých dluhopisů bude vždy splacena částečně ze ZISKu v 4. až 24. roce provozu areálu a částečně výnosem z emitování následující emise. Výnos z emitování XIII. emise dvouletých dluhopisů zcela uhradí zbývající neplacenou část přechodí XII. emise dluhopisů, která bude částečně splacena z kumulovaného ZISKu za 23. a 24. rok provozu areálu ve výši 10 760 tis. Kč a částečně výnosem z emise XIII. dluhopisů ve výši 6 879 tis. Kč. XIII. emise dluhopisů v celkové výši 6 879 Kč bude zcela splacena ze ZISKu vytvořeném v 25. a 26. roce provozu areálu.

Emitent si vyhrazuje právo v rámci dluhopisového programu s ohledem vždy na aktuální situaci, vydávat jednotlivé emise dluhopisů v objemu, délce splatnosti a výši výnosu odpovídající výši finančních prostředků potřebných na úhradu Zbývajících investičních nákladů za dodržení dalších podmínek specifikovaných v tomto prospektu dluhopisů a emisních podmínkách dluhopisů.

Emitent si vyhrazuje právo kombinovat financování investičních nákladů emisemi dluhopisů v rámci investičního programu s úvěrovým financováním poskytovaným třetími osobami, přičemž poměr dluhu Emitenta tvořený součtem závazků z přijatých úvěrů a závazků vůči vlastníkům dluhopisů vydaných emitentem k součtu Obvyklé ceny areálu Bratislavská 52 a hotovosti nesmí být v každém okamžiku vyšší než 85 %.

Také si vyhrazuje právo umožňovat investiční náklady odprodejem částí nemovitosti, přičemž součet Obvyklé ceny zbylých částí nemovitostí areálu Bratislavská 52 a hotovosti Emitenta musí v každém okamžiku dosahovat alespoň 118% aktuální celkové

výše dluhu Emitenta tvořený součtem závazků z přijatých úvěrů a závazků vůči vlastníků dluhopisů vydaných emitentem.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Jednatelé

Řídícím orgánem Emitenta jsou jednatelé, kteří jsou 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. Společnosti má tři jednatele, kteří jsou voleni a odvolávání valnou hromadou, přičemž ke dni vydání tohoto prospektu není jeden z jednatelů zapsaných v obchodním rejstříku naživu.

Ke dni vydání tohoto prospektu jsou jednatele tito:

1. Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793,
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka
Pracovní adresa: v sídle Emitenta
2. Ivo Škaroupka, r.č. 710407/3900,
Brno, Cihlářská 622/42, PSČ 625 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka
Pracovní adresa: v sídle Emitenta

2. 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.

Oddíl J. Postupy dozorčí rady, popř. správní rady

Emitent nemá zřízen dozorčí radu ani jiný kontrolní orgán.

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 Občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

Oddíl K. Hlavní společníci, ovládající osoby

Emitent je 100% vlastněn a ovládán společností e-Finance, a.s.. Mateřská společnost Emitenta, společnost e-Finance, a.s. je ovládána majoritním akcionářem Radkem Jakubcem, MBA, MSc., který je předsedou představenstva společnosti e-Finance, a.s., a který vlastní 91% akcií společnosti e-Finance, a.s.

Mateřská společnost emitenta se řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.

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

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

Finanční údaje za účetní období od zápisu emitenta do obchodního rejstříku do konce účetního období, tj. k 31. 12. 2012 a mezitímní údaje za aktuální účetní období do 30.9.2013 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.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

eFi Palace, s.r.o. ani jeho mateřská společnost ani osoby ovládané osobou ovládající emitenta nebyly během 12 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 situace emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo ke změně ve finanční situaci Emitenta v tom smyslu, že Emitent v průběhu srpna, září a října 2013 přijal úvěr od spořitelního družstva v celkové výši 20 mil. Kč, s úrokovou sazbou ve výši 7,5% p.a., se splatností 31.7.2015.

Emitent dále v období listopad 2013 až únor 2014 přijal úvěr od spořitelního družstva ve výši 10 mil. Kč, kdy úvěr je poskytnut v maximální částce 30 mil. Kč, s úrokovou sazbou ve výši 6,9% p.a., se splatností 31.7.2015.

Emitent dále v prosinci 2013 přijal úvěr od své mateřské společnosti, e-Finance, a.s., ve výši 45 mil. Kč, s úrokovou sazbou 8% p.a., se splatností 28.1.2044.

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo ke změně obchodní situace Emitenta v tom smyslu, že byla dokončena I. etapa rekonstrukce objektu, ubytovací jednotky v objektu určené k dlouhodobému pronájmu jsou z 100% obsazeny, ubytovací jednotky určené pro krátkodobé ubytování (hotelové pokoje) jsou v průměru od začátku provozu hotelového zařízení obsazeny z 75%, a od 1.2.2014 jsou zcela obsazeny všechny nebytové prostory v objektu. V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta (30.9.2013) do data vyhotovení tohoto Prospektu Emitent realizoval investiční náklady spojené s přestavbou a výstavbou multifunkčního objektu v těsné blízkosti centra Brna - areál Bratislavská 52, v souhrnné výši 53.476.556,-Kč.

Oddíl M. Doplňující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 47.200.000,-Kč (slovy: čtyřicetsedmmilionůdvěstatisíckorunčeských). Tento základní kapitál je plně splacen.

2. Společenská smlouva a stanovy

Zakladatelská listina byla sepsána ve formě notářského zápisu dne 19.10.2012 JUDr. Ing. Jiřím Lorenčíkem, notářským kandidátem u JUDr. Lubomíra Miky, notáře se sídlem v Brně pod č. NZ 1281/2012. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti.

Tato listina, jakož i veškeré její změny jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. C76976, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná. Tato zakladatelská listina, je na požádání dostupná v sídle společnosti na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00.

Společnost byla založena za účelem a s cílem dosahování zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti, jiné cíle nebo účely společnosti nejsou v zakladatelské listině uvedeny. Předmět podnikání a předmět činnosti společnosti uvedený výše v této kapitole prospektu v Oddíle E. je uveden v bodě III. zakladatelské listiny.

Oddíl N. Významné smlouvy emitenta, patenty a licence

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

Oddíl O. Všeobecné informace o emisi dluhopisů

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

Oddíl P. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty (např. zakladatelské dokumenty, stanovy společnosti), na které se tento Prospekt odvolává, na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u eFi Palace, s.r.o. na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, konkrétně tak lze po dobu platnosti tohoto prospektu podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů:

- a) zakladatelská listina a stanovy emitenta,
- b) historické finanční údaje včetně zpráv auditora, uvedené v tomto prospektu.,
- c) znalecký posudek o ceně areálu Bratislavská 52, na který se tento prospekt odvolává, a veškeré budoucí znalecké posudky, ke kterým se emitent v tomto dokumentu zavázal,
- d) prognóza ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí, uvedená v tomto prospektu, včetně jejího posouzení auditorem.

Do výročních zpráv, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné nahlédnout také ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. B3663, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná.

Kapitola VII. - Zpráva auditora o posouzení předpokládaných finančních informací

Zpráva nezávislého auditora o posouzení předpokládaných finančních informací

určená společníkům a jednatelům společnosti

eFi Palace, s.r.o.

Posoudil jsem „Prognózu ročního zisku plynoucího z pronájmu nemovitostí Areálu eFi Palace, Bratislavská 234/52“, zpracovanou společností **eFi Palace, s.r.o.** IČ: 29378702, sídlem Brno, Bratislavská 234/52, Zábřovice, PSČ 602 00, dne 2.3.2014.

Posouzení jsem provedl v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky platnými pro posouzení předpokládaných finančních informací (ISAE 3400).

Za vypracování prognózy jsou odpovědní jednatelé společnosti eFi Palace, s.r.o.

Tato prognóza byla připravena pro účely vydání Prospektu dluhopisu, jehož emitentem bude výše uvedená společnost. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka je v počáteční fázi své činnosti, jsou účetní data, na základě kterých byla prognóza sestavena, zejména pokud jde o krátkodobé pronájmy, k dispozici pouze za velmi krátké období. Z tohoto důvodu nejsou k dispozici dostatečné podklady pro zpracování prognózy nákladů a tyto jsou předpokládány ve výši 40% výnosů z nájemného v souladu s prováděcí vyhláškou č.441/2013 Sb., k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Příjmy z pronájmu nebytových prostor v první etapě jsou realizovány pouze od propojených osob. Předpokladem pro naplnění prognózy je dokončení druhé etapy výstavby areálu a jeho úspěšné pronajmutí. Prognóza pracuje s předpokladem 100% obsazení prostor určených k dlouhodobému pronájmu, upozorňuji čtenáře, že tento předpoklad nemusí být naplněn.

Na základě mého posouzení důkazních informací na podporu těchto předpokladů jsem nezaznamenal žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že tyto předpoklady neposkytují přiměřené východisko pro prognózu, za předpokladu, že dojde k dokončení druhé etapy výstavby areálu a jeho úspěšnému pronajmutí. Podle mého názoru, je prognóza, pokud jde o předpokládané výnosy z nájemného, náležitě sestavena na základě údajů z účetnictví společnosti a použitý účetní základ je v souladu s českými účetními předpisy a účetními postupy používanými společností (emitentem).

I kdyby události očekávané na základě hypotetických předpokladů nastaly, skutečné výsledky se budou pravděpodobně lišit od prognózy, protože ostatní očekávané události často nenastanou dle očekávání a odchylka by mohla být významná (materiální).

V Brně dne 14. března 2014





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

Kapitola VIII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek eFi Palace, s.r.o. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2012 a 30.9.2013. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení § 22a zákona o účetnictví Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta.

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

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

ROZVAHA

ke dni31.12.2012.....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	29378702

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace, s.r.o.

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


Rooseveltova 593/10

Brno

60200

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 094	+0	+1 094	+200
B.	Dlouhodobý majetek	003	+793	+0	+793	+0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+793	+0	+793	+0
C.	Oběžná aktiva	031	+301	+0	+301	+200
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+155	+0	+155	+0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+146	+0	+146	+200

Označ.	PASIVA	číslo	Běžné účetní období	Minulé období
a	b	řádku	5	6
	PASIVA CELKEM	067	+1 094	+200
A.	Vlastní kapitál	068	+20	+200
A. I.	Základní kapitál	069	+200	+200
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	-180	+0
B.	Cizí zdroje	085	+1 074	+0
B. III.	Krátkodobé závazky	102	+1 074	+0

Sestaveno dne: 1 5 . 0 3 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedení v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Pozn.:



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

ke dni 31. 12. 2012

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace, s.r.o.

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

Rooseveltova 593/10

Brno

60200

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b			
B.	Výkonová spotřeba	08	+139	+0
+	Přidaná hodnota	11	-139	+0
C.	Osobní náklady součet	12	+41	+0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-180	+0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-180	+0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-180	+0
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-180	+0

Sestaveno dne:

1 5 . 0 3 . 2 0 1 3

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou



Právní forma účetní jednotky

s.r.o.

Předmět podnikání

výroba, obchod a služby neuvedení
v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Pozn.:



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

CASH FLOW

ke dni 31. 12. 2012

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace, s.r.o.

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

Rooseveltova 593/10


Brno

60 200

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	+200	
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty úchy 591 až 596)	-180	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace		
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zúst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)		
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-180	
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	+919	
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-155	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	+1 074	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	+739	
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)		
A.4.	Přijaté úroky (+)		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	+739	

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-793	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry správným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-793	
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty		
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního ažia, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-54	
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+146	



Sestaveno dne: 1 5 . 0 3 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedení v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Pozn.:

**Příloha k přiznání k dani z příjmu právnických osob za rok 2012
ve zkráceném rozsahu**

Název společnosti: eFi Palace, s.r.o.
Sídlo společnosti: Brno, Rooseveltova 10, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti: obchod a služby
Datum vzniku : 28. 11. 2012
IČO: 29378702
DIČ: CZ29378702



I. Obecné údaje:

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: e-Finance, a.s.....100%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2012 – nebyly

1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2012 - nebyly

1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Radek Jakubec – jednatel

Ivo Škaroupka – jednatel

Tomáš Hanák - jednatel

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

jeho výše: nemá

1.6. Výše vlastního jmění a účetního hospodářského výsledku dle bodu 1.5.: není

1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 6	z toho: řídicí pracovníci
Osobní náklady celkem	41 tis.	
z toho:		
- mzdové náklady	32 tis.	
- odměny čl.org.společnosti		
- nákl.na soc.zabezpečení	9 tis.	
- nákl.na zdrav.a ost.pojist.		
- sociální náklady		

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

1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění

- členům statutárních orgánů : nebyly

- členům dozorčích orgánů : nebyly

- členům řídicích orgánů : nebyly

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk. PC	Způsob stanovení RPC
nebylo použito		

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

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

Složky nákladů	Kód	Druh zásob
Nebyly		

Kód: S - skutečné náklady
K - kalkulované náklady
R - rozpočtované náklady

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 1997, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

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

2.7. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu

Druh majetku	Použitý kurs	Rozhodný den přechodu
Vznik pohledávky Úhrada pohledávky Vznik závazku Úhrada závazku Valutová pokladna Slovensko	Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB Kurs ČNB	dle celnice okamžitý kurs banky dle celnice okamžitý kurs banky

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let - není

3.2.1 Přehled o pohledávkách

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 0 tis.Kč
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč (Slovensko)
- pohledávky vůči podnikům ve skupině - nejsou
- zůstatky pohledávek vůči podnikům ve skupině - nejsou
- pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem - nejsou

3.2.2. Přehled o závazcích

- po lhůtě splatnosti 105 tis.Kč
- v cizí měně - nejsou
- z úvěrů a půjček – nejsou
- závazky vůči podnikům ve skupině - nejsou
- závazky kryté dle zástavního práva - nejsou

Hodnota závazku	Věřitel	Povaha zajištění	Forma zajištění

- souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví - nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraníčí
Služby	0 tis.	

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

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

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

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

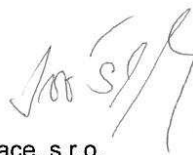
3.9. Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí (druhy CP a emitentů, finanční výnosy) - nejsou.

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

3.11. Vlastní jmění - změny : nebyly

V Brně dne 15. 3. 2013

Zpracovala: Novotná Marcela



za eFi Palace, s.r.o.
Ivo škaroupka
jednatel společnosti

Zpráva nezávislého auditora

určená společníkům a jednatelům společnosti

eFi Palace, s.r.o.

Provedl jsem audit přiložené řádné účetní závěrky společnosti **eFi Palace, s.r.o.** IČ: 29378702, sídlem Brno, Bratislavská 234/52, Zábřdovice, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 31.12.2012, výkazu zisku a ztráty za období od 28.11.2012 do 31.12.2012, přehledu o peněžních tocích za období od 28.11.2012 do 31.12.2012 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Jednatelé společnosti eFi Palace, s.r.o. jsou odpovědní za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti eFi Palace, s.r.o. k 31.12.2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 28.11.2012 do 31.12.2012 v souladu s českými účetními předpisy.

V Brně dne 17. prosince 2013



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

Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 30.9.2013 včetně přílohy a auditorského výroku

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

ROZVAHA

ke dni **30.09.2013**

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2013	09	29378702


Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
eFi Palace, s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
**Bratislavská 234/52
Brno
60200**

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+65 120	+0	+65 120	+1 094
B.	Dlouhodobý majetek	003	+63 895	+0	+63 895	+793
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+63 894	+0	+63 894	+793
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+1	+0	+1	+0
C.	Oběžná aktiva	031	+1 225	+0	+1 225	+301
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+876	+0	+876	+155
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+349	+0	+349	+146

Označ.	PASIVA	číslo	Běžné účetní období	Minulé období
a	b	řádku	5	6
	PASIVA CELKEM	067	+65 120	+1 094
A.	Vlastní kapitál	068	+46 573	+20
A. I.	Základní kapitál	069	+47 200	+200
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	-180	+0
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	-447	-180
B.	Cizí zdroje	085	+18 547	+1 074
B. II.	Dlouhodobé závazky	091	+15 175	+0
B. III.	Krátkodobé závazky	102	+3 372	+1 074



Sestaveno dne: 1 6 . 1 2 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

ke dni 30. 09. 2013

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2013	09	29378702

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace, s.r.o.

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


Bratislavská 234/52

Brno

60200

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minutém
a	b		1	2
II.	Výkony	04	+9 592	+0
B.	Výkonová spotřeba	08	+240	+139
+	Přidaná hodnota	11	+9 352	-139
C.	Osobní náklady součet	12	+9 340	+41
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	+5	+0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	+17	-180
N.	Nákladové úroky	43	+343	+0
O.	Ostatní finanční náklady	45	+121	+0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-464	+0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-447	-180
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-447	-180
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-447	-180



Sestaveno dne: 1 6 . 1 2 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

CASH FLOW

ke dni **30. 09. 2013**

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2013	09	29378702


Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace, s.r.o.Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště**Bratislavská 234/52****Brno****60 200**

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	+146	+200
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	-447	-180
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	+343	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zúst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	+343	
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-104	-180
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	+1 578	+919
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-721	-155
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	+2 299	+1 074
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	+1 474	+739
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-68	
A.4.	Přijaté úroky (+)		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	+1 406	+739

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-16 103	-793
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-16 103	-793
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblasti finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty		
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	+14 900	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního ažia, event. rezervního fondu včetně stožených záloh na toto zvýšení (+)	+14 900	
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včet. zaplacené sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+14 900	
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	+203	-54
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+349	+146



Sestaveno dne: 1 6 . 1 2 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:

**Příloha k přiznání k dani z příjmu právnických osob za období roku 2013,
od 1.1.2013 do 30.9.2013 ve zkráceném rozsahu**

Název společnosti: eFi Palace, s.r.o.
Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti: obchod a služby
Datum vzniku : 28. 11. 2012
IČO: 29378702
DIČ: CZ29378702



I. Obecné údaje:

- 1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: e-Finance, a.s.....100%
- 1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2013 – navýšení základního kapitálu na 47 200 000,- Kč
- 1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2013 - nebyly
- 1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:
 Radek Jakubec – jednatel
 Ivo Škaroupka – jednatel
 Tomáš Hanák - jednatel
- 1.5. Název a sídlo podniku, v němž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním jmění a jeho výše: nemá
- 1.6. Výše vlastního jmění a účetního hospodářského výsledku dle bodu 1.5.: není
- 1.7. Počet zaměstnanců a osobní náklady

Položka	Zaměstnanci celkem (průměrný počet) 39	z toho: řídící pracovníci
Osobní náklady celkem	9 340 tis. Kč	
z toho:		
- mzdové náklady	7 165 tis. Kč	
- odměny čl.org.společnosti		
- nákl.na soc.zabezpečení	2 175 tis. Kč	
- nákl.na zdrav.a ost.pojist.		
- sociální náklady		

- 1.8. Odměny ostatním členům statutárních orgánů a dozorčích orgánů: nebyly
- 1.9. Výše půjček, záruk a ostatních plnění
 - členům statutárních orgánů : nebyly
 - členům dozorčích orgánů : nebyly
 - členům řídicích orgánů : nebyly

II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách

2.1. Způsoby ocenění

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

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk.PC	Způsob stanovení RPC
Stavba a pozemky Brno, Bratislavská 234/52	47 000 tis.Kč	Za základě znaleckého posudku zpracovaného pro účely ocenění nepeněžního vkladu do základního kapitálu.

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

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

Složky nákladů	Kód	Druh zásob
Nebyly		

Kód: S - skutečné náklady
K - kalkulované náklady
R - rozpočtované náklady

2.4.2. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování, postupů účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahového vymezení těchto položek oproti roku 1997, důvody změn, vyčíslení peněžních částek těchto změn: změny nebyly

2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a požitých odpisové metody

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

2.7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu

Druh majetku	Použitý kurs	Rozhodný den přechodu
Vznik pohledávky	Kurs ČNB	dle celnice
Úhrada pohledávky	Kurs ČNB	okamžitý kurs banky
Vznik závazku	Kurs ČNB	dle celnice
Úhrada závazku	Kurs ČNB	okamžitý kurs banky
Valutová pokladna Slovensko	Kurs ČNB	
	Kurs ČNB	

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. HV minulých let – v roce 2012 vykázána ztráta -180tis. Kč, převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let

3.2.1 Přehled o pohledávkách

- pohledávky po lhůtě splatnosti: 0 tis.Kč
- pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč
- pohledávky vůči podnikům ve skupině - nejsou
- zůstatky pohledávek vůči podnikům ve skupině - nejsou
- pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem - nejsou

3.2.2. Přehled o závazcích

- z obchodního styku po lhůtě splatnosti – 155 tis.Kč
- v cizí měně – nejsou
- z úvěrů a půjček – úvěr od Moravský Peněžní Ústav – spořitelní družstvo, dlužná částka 13 200 tis. Kč, splatný 31.7.2015, sazba 7,5%.
- závazky vůči podnikům ve skupině – úvěr od e-Finance a.s., dlužná částka 1 975 tis.Kč, splatný do 31.12.2017, sazba 8%.
- závazky kryté dle zástavního práva

Hodnota závazku	Věřitel	Povaha zajištění	Forma zajištění
13 200 tis.Kč	Moravský Peněžní Ústav	Zajištění závazku z úvěrové smlouvy	- zástavní právo k nemovitostem - avalovaná blankosměnka

f) souhrnná výše dalších závazků, které nejsou sledovány v běžném účetnictví - nejsou

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraničí
Služby	141 tis. Kč	
Aktivace dlouhodobého majetku	9 451 tis Kč	

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

3.5. Majetek v operativním pronájmu - není

3.6. Finanční pronájem - není

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

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

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

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

3.11. Vlastní jmění - změny : navýšení na 47 200 tis. Kč nepeněžitým vkladem.

V Brně dne 16. 12. 2013

Zpracovala: Novotná Marcela

za eFi Palace, s.r.o.
Ivo škaroupka
jednatel společnosti



Zpráva nezávislého auditora

určená společníkům a jednatelům společnosti

eFi Palace, s.r.o.

Provedl jsem audit přiložené mezitímní účetní závěrky společnosti **eFi Palace, s.r.o.** IČ: 29378702, sídlem Brno, Bratislavská 234/52, Zábřdovice, PSČ 602 00, která se skládá z rozvahy k 30.9.2013, výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2013 do 30.9.2013, přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2013 do 30.9.2013 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti eFi Palace, s.r.o. jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Jednatelé společnosti eFi Palace, s.r.o. jsou odpovědní za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti eFi Palace, s.r.o. k 30.9.2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2013 do 30.9.2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Brně dne 18. prosince 2013



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