

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	15
1.	Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky.....	15
2.	Emitent je nově založenou společností - nemá historii.....	16
3.	Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu ubytovacích a nebytových prostor	16
4.	Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků	16
5.	Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje	16
6.	Riziko ztráty hodnoty nemovitosti	17
7.	Riziko poškození nemovitosti jakoukoli škodní událostí	17
8.	Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů.....	17
9.	Riziko objemu závazků.....	17
10.	Rizika spojená s insolvenčním řízením	17
11.	Soudní a jiná řízení	18
12.	Konkurence v oborech podnikání emitenta	18
13.	Změna právních předpisů.....	19
14.	Dluhopisy – nezajištěné závazky	19
15.	Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou.....	20
16.	Možná nízká likvidita dluhopisů.....	20
17.	Možnost předčasného splacení dluhopisů	20
Kapitola IV. -	Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace a další údaje o nabízených dluhopisech	21
Oddíl A.	Znění Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace.....	21
Oddíl B.	Další údaje o nabízených dluhopisech	30
1.	Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům	30
2.	Důvody nabídky	30
3.	Popis dalších práv spojených s dluhopisy	31
Kapitola V. -	Vzor Konečných podmínek nabídky	33
Oddíl A.	Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů eFi Palace [...]	33
Oddíl B.	Doplnění oddílu B.	34
Oddíl C.	Další informace.....	35
1.	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů	35
2.	Čestné prohlášení	35
Kapitola VI. -	Údaje dle nařízení komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených dluhopisech	36
Oddíl A.	Odpovědné osoby	36
1.	Údaje o osobách odpovědných za prospekt.....	36
2.	Čestné prohlášení	36
Oddíl B.	Oprávnění auditoři, znalci	36
Oddíl C.	Vybrané finanční údaje	37
Oddíl D.	Údaje o Emitentovi.....	38

1.	Historie a vývoj emitenta	38
2.	Investice	40
Oddíl E.	Přehled podnikání	40
1.	Hlavní činnosti	40
2.	Hlavní trhy	41
Oddíl F.	Organizační struktura.....	43
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině	43
Oddíl G.	Informace o trendech.....	46
Oddíl H.	Odhady zisku.....	47
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	47
1.	Jednatelé.....	47
2.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů 47	
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady, popř. správní rady	47
Oddíl K.	Hlavní společníci, ovládající osoby	48
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách emitenta	48
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních	48
2.	Významná změna finanční situace emitenta	48
Oddíl M.	Doplňující údaje	48
1.	Základní kapitál	48
2.	Společenská smlouva a stanovy	49
Oddíl N.	Významné smlouvy emitenta, patenty a licence	49
Oddíl O.	Všeobecné informace o emisi dluhopisů	49
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty	49
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi	50
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2014 včetně přílohy a auditorského výroku.....	51
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku.....	66

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, přičemž první základní prospekt tohoto dluhopisového programu byl vydán 15.4.2014.

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, které obsahují Doplněk 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.

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

Tento Základní prospekt dluhopisů byl vyhotoven k datu 11.8.2016

Kapitola II. - Shrnutí prospektu

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

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

A.2	Souhlas emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli	Emitent nesouhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.
Oddíl B. Emitent		
B.1	Právní a obchodní název emitenta	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 s IČO 29378702.
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 reportů za rok 2015 „Trends & Prospects“ rostl turismus v evropském prostoru v roce 2015 o 5 %, přičemž pro rok 2016 je očekáván další nárůst přibližně o 3,5 % až 4,5 %. Vývoj tržeb v odvětví ubytování dle Českého statistického úřadu pokračoval v roce 2015 již šestým rokem v růstu, přičemž rostoucí trend vykázal i počet hostů v ubytovacích zařízeních, i počet přenocování. Emitenta dále ovlivňuje trend kolísání zájmu o krátkodobé ubytování, který může být zapříčiněn kolísáním zájmu turistů o rekreační pobyt v oblasti Brna a blízkého okolí, konáním nebo zrušením událostí s vysokým zájem mimobrněnských návštěvníků jako jsou zejména mezinárodní strojírenský veletrh a obdobné významné veletržní akce, dále konáním nebo zrušením Grand Prix České republiky. Emitenta dále ovlivňuje trend zájmu pořadatelů o konferenční a školící aktivity spojené s ubytováním. V rozsahu činností poskytování dlouhodobého ubytování

		může být Emitent ovlivněn trendem kolísání počtu studentů vysokých škol v Brně a trendem kolísání počtu mimobrněnských pracovníků společností sídlících v Brně, kteří hledají dočasné ubytování.
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., obchodní společnost e-Finance Reality, s.r.o., která zajišťuje výstavbu a prodej vlastních 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 nebytových prostor, e-Finance EU, a.s. která se zabývá správou vlastního majetku a zprostředkováním hypotečních úvěrů, Horské středisko Lipová, s.r.o., které spravuje vlastní majetek, zejména rekreační areál na Jesenicku, eFi Palace Resort, s.r.o., která spravuje vlastní majetek Emitent nevlastní obchodní podíl v žádné jiné obchodní společnosti.
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Emitent nevypracoval prognózu nebo odhad zisku.

B.10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.																																							
B.12	Vybrané finanční údaje	Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými dále v tomto Prospektu a ve spojení s nekonsolidovanými účetními závěrkami Emitenta. <table border="1" data-bbox="587 1442 1401 2016"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>k 31.12.2014</th> <th>k 31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>61341</td> <td>26445</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>8</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Mimořádné výnosy</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>57494</td> <td>16772</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>5754</td> <td>9648</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>185513</td> <td>219671</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>141704</td> <td>173696</td> </tr> <tr> <td>- z toho vydané dluhopisy</td> <td>43020</td> <td>83850</td> </tr> <tr> <td>- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.</td> <td>33212</td> <td>13712</td> </tr> <tr> <td>- z toho krátkodobé závazky</td> <td>15472</td> <td>7298</td> </tr> <tr> <td>- z toho úvěr</td> <td>50000</td> <td>68836</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>42476</td> <td>42501</td> </tr> </tbody> </table>	Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015	Provozní výnosy	61341	26445	Finanční výnosy	8	4	Mimořádné výnosy	0	0	Provozní náklady	57494	16772	Finanční náklady	5754	9648	Aktiva	185513	219671	Cizí zdroje	141704	173696	- z toho vydané dluhopisy	43020	83850	- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	33212	13712	- z toho krátkodobé závazky	15472	7298	- z toho úvěr	50000	68836	Vlastní kapitál	42476	42501
Popis	k 31.12.2014	k 31.12.2015																																							
Provozní výnosy	61341	26445																																							
Finanční výnosy	8	4																																							
Mimořádné výnosy	0	0																																							
Provozní náklady	57494	16772																																							
Finanční náklady	5754	9648																																							
Aktiva	185513	219671																																							
Cizí zdroje	141704	173696																																							
- z toho vydané dluhopisy	43020	83850																																							
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	33212	13712																																							
- z toho krátkodobé závazky	15472	7298																																							
- z toho úvěr	50000	68836																																							
Vlastní kapitál	42476	42501																																							

Základní kapitál	47200	47200
Peněžní prostředky na začátku účetního období	225	13072
Peněžní prostředky na konci účetního období	13072	9871
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	8278	363
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	15194	-839
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-10625	-2725
Hospodářský výsledek minulý	-2180	-4724
Hospodářský výsledek běžného období	-2544	25

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů, jsou nekonsolidované a auditované s výsledkem bez výhrad.

V letech 2014 a 2015 Společnost pokračovala v rozvoji svého podnikání v oblasti poskytování ubytovacích služeb zejména rozvojem hotelových aktivit, byla dokončena dostavba dvorního křídla hotelu, což vedlo k navýšení ubytovací kapacity a byl vybudován konferenční sál, fitness a wellness centrum s bazénem.

V provozních nákladech jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.

Ve finančních nákladech jsou zahrnuty náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, úroky z provozních úvěrů, náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.

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.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, výjimkou nárůstu zadluženosti Emitenta o částku 82.785.000,-Kč související s financováním výstavby

		dvorního křídla hotelu s konferenčním sálem, fitness a wellness centrem a s bazénem.
--	--	--

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta	V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným událostem, které by mohly mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta.
B.14	Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině	Emitent není závislý na žádné jiné společnosti ve skupině emitenta, s výjimkou financování od své mateřské společnosti, e-Finance, a.s., od které nicméně nemá k datu prospektu žádný čerpaný nesplacený úvěr. Dříve poskytnutá finanční výpomoc byla zcela splacena ke dni 28.4.2016. 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 Zábrdovice, 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., který vlastní 83% akcií společnosti e-Finance, a.s., kterým odpovídá 83% podíl na hlasovacích právech společnosti, a který je současně jednatelem Emitenta.
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

Oddíl C. Cenné papíry

C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	Jedná se o listinné dluhopisy na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu [...]. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.
C.2	Měna emise	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna –

	cenných papírů	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 vykoupe, 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> <p>S dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p> <p>Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis kdykoli přede dnem jeho splatnosti až do data splatnosti včetně poměrného výnosu. Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti dluhopisů zveřejní Emitent na webových stránkách Emitenta s adresou http://www.efipalace.cz v části Dluhopisy eFi Palace, přičemž oznámení bude zveřejněno nejpozději jeden kalendářní měsíc před datem určeným jako datum předčasné splatnosti.</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").</p> <p>"Výnosovým obdobím" se rozumí jedno roční období počínající datem emise dluhopisu a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.</p> <p><u>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně</u></p>

		<p><u>ně postupů splácní:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle emitenta. <p><u>Uvedení výnosu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 v emisních podmínkách dluhopisového programu. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru. <p><u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - [Společným zástupcem je [...]/Společný zástupce nebyl ustanoven].
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, 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

		<p>případě většího počtu v krátké době předčasně ukončených pronájmů, může tato situace ovlivnit schopnost emitenta splácet závazky z dluhopisů.</p> <p>e) Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje - realizace případného prodeje může zabrat delší dobu a emitent v této době nemusí být schopen 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>
D.3	<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</p>

		<p>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> <p>g) Změna tržních úrokových sazeb je rizikem v případě, kdy dojde ke změně tržních úrokových sazeb a tedy dojde ke změně tržní ceny dluhopisů. Tržní cena dluhopisů v případě růstu tržních úrokových sazeb klesá.</p> <p>h) Prodlení při převzetí dluhopisů, je rizikem, že investor nebude moci s dluhopisy disponovat až po dobu dvou měsíců po splacení částky emisního kurzu nebo data emise podle toho, které nastane později.</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	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy [...] ks Dluhopisů a jejich ceně určené dle aktuálního emisního kurzu určeného dle emisních podmínek, který je [...]. Celková částka nabídky k datu emise je tedy [...].</p> <p>Minimální částka žádosti o koupi dluhopisu je [...] ks dluhopisu. Maximální částka žádosti o koupi dluhopisu jedním upisovatelem je [...] ks dluhopisů, tedy počet odpovídající k datu emise částce emisního kurzu ve výši [...].</p> <p>Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...].</p>
E.4	Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních	[...] / [Emitent si není vědom jakéhokoliv zájmu včetně konfliktního, který je podstatný pro emisi Dluhopisů]

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

Kapitola III. - Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, jeho případných dodatcích, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Emitent identifikoval především tyto rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky
2. 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

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

1. Změna právních předpisů
2. Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z dluhopisů
3. Dluhopisy – nezajištěné závazky
4. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou
5. Možná nízká likvidita dluhopisů
6. Možnost předčasného splacení dluhopisů
7. Změna tržních úrokových sazeb
8. Prodlení při převzetí dluhopisů

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita

může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

2. Emitent je nově založenou společností - nemá historii

Emitent nemá dostatečnou historii, je nově založenou společností. 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.

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, neboť svoji činnost emitent fakticky začal až v listopadu 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. Proto jsou hospodářské výsledky Emitenta zcela závislé na úspěchu na trhu pronájmu komerčních prostor, trhu hotelových služeb a 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.

V roce 2015 provedl Emitent změnu poměru ubytovacích jednotek sloužících ke krátkodobému ubytování hotelového typu a ubytovacích jednotek sloužících k dlouhodobému ubytování, ve prospěch jednotek sloužících ke krátkodobému ubytování hotelového typu, tedy hrozí riziko poklesu výnosů v případě úbytku zájemců o krátkodobé ubytování hotelového typu. Pokles zájmu o krátkodobé ubytování může být zapříčiněn poklesem zájmu turistů o rekreační pobyt v oblasti Brna a blízkého okolí, zrušením událostí s vysokým zájem mimobrněnských návštěvníků jako jsou zejména mezinárodní strojírenský veletrh a obdobné významné veletržní akce, dále zrušením Grand Prix České republiky či poklesem zájmu pořadatelů o konferenční a školící aktivity spojené s ubytováním.

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 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 180.000.000,-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 insolvenčním 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 180.347.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy (zásoby, pohledávky, peněžní prostředky) a ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí částku celkem 19.219.000,- Kč. Emitent dále disponuje dlouhodobými aktivy tvořenými převážně nemovitostmi (stavby, pozemky, dlouhodobý hmotný majetek) v hodnotě 207.690.000,- Kč.

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

9. Riziko objemu závazků

Vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů a vyjma závazku emitenta vyplývajících 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. Ke dni vydání tohoto prospektu činí cizí zdroje 184.054.000,-Kč vlastní kapitál Emitenta činí 41.768.000,- Kč,-Kč, tedy cizí zdroje převyšují vlastní kapitál Emitenta 4,4 násobně.

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 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 trh s krátkodobými ubytovacími službami hotelového typu.

Dle údajů ČSÚ (aplikace hromadná ubytovací zařízení České republiky na internetovém portálu ČSÚ) působilo v roce 2015 na relevantním trhu ubytovacích zařízení v ČR celkem 9163 subjektů, z toho 813 působí v Jihomoravském kraji a celkem 119 působí ve městě Brno, což je též lokalita působnosti emitenta. Z uvedených 119 ubytovacích zařízení spadá celkem 21 do kategorie ostatní zařízení, ve které jsou uváděny studentské ubytovny, internáty a koleje, přičemž 17 funguje v režimu celoročního provozu a 4 fungují v režimu pouze letního provozu.

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 933 bytů k pronájmu, což vypovídá o poklesu oproti 1540 bytům k pronájmu v roce 2014. Dá se 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 aktuálně veřejně nabízených bytů na 5598 lůžek oproti odhadované kapacitě 9240 lůžek v roce 2014.

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.

Mezi další konkurenty Emitenta ve městě Brno patří dále hotely v kategoriích tří a čtyř hvězdičkových hotelů, kterých působí ve městě Brno 55.

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.

Rizikové faktory vztahující se k vydávaným Dluhopisům:

1. Změna právních předpisů

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

2. Neschopnost Emitenta splácet závazky 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Změna tržních úrokových sazeb

V případě, kdy dojde ke změně tržních úrokových sazeb dojde ke změně tržní ceny dluhopisů. Tržní cena dluhopisů v případě růstu tržních úrokových sazeb klesá.

8. Riziko prodlení při převzetí dluhopisů

Investor nebude moci s dluhopisy disponovat dříve, než převezme dluhopisy od emitenta, což může být až po dobu dvou měsíců po splacení částky emisního kurzu nebo data emise podle toho, které nastane později.

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

Oddíl A. Znění společných 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 <http://www.efipalace.cz> v části Dluhopisy eFi Palace, v odstavci „Kompletní informace“ 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 také jen „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 zastoupení. Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.

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

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

b) Počet a číslování dluhopisů:

Dluhopisy 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:

Doba trvání tohoto dluhopisového programu je 25 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 a předání dluhopisu a splácení emisního kurzu:

Místem upisování dluhopisů bude sídlo emitenta eFi Palace, s.r.o. Vydání dlu-

hopisů bude probíhat oproti splacení částky emisního kurzu dluhopisu v hotovosti 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 nebo sídlo (u právnických osob) 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. Dluhopis bude připraven k předání do dvou měsíců ode dne splacení částky emisního kurzu nebo ode dne emise, pokud tento nastane později. 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. 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 vyplac-

nou 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, 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 promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zák. §42 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.

k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu: Oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisech bude publikováno na webových stránkách emitenta eFi Palace, s.r.o. <http://efipalace.cz> v části Dluhopisy eFi Palace. 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 Zábřdovice, č.p. 234, na pozemku parc.č. 786, pozemků parc.č. 786 a parc.č. 787, v k.ú. Zábřdovice a objektů na těchto pozemcích se nacházejících, jež budou k danému dni ve vlastnictví Emitenta (dále jen "areál Bratislavská 52"), podle zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále také jen "Obvyklá cena"). Ocenění Obvyklé ceny musí být zpracováno znalcem zapsaným v seznamu znalců a tlumočníků podle zákona č. 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 <http://www.efipalace.cz> v části Dluhopisy eFi Palace v odstavci „Kompletní informace“ 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 niž 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.

Druhé ocenění bylo takto zpracováno ke dni 13.02.2015, pod číslem znaleckého posudku ZU 4183-014/2015, 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 165.300.000,-Kč.

Třetí ocenění bylo takto zpracováno ke dni 9.9.2015, pod číslem znaleckého posudku ZU 4301-132/2015, 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 180.000.000,-Kč.

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

1. Neprodat, nedarovat ani jinak nezczít, jednou nebo více smlouvami nebo sérií souvisejících smluv takovou část dotčených nemovitostí, tedy areálu budov a pozemků Bratislavská 234/52, pokud by součet Obvyklé ceny zbylých částí dotčených nemovitostí dle znaleckého posudku oceňujícího zbylé části dotčených nemovitostí ne staršího než jeden rok a volných finančních prostředků Emitenta (řádek č. 058 Rozvahy) nedosahoval alespoň 118% aktuální celkové výše dluhu Emitenta tvořeného součtem závazků z přijatých úvěrů (řádek č. 118 Rozvahy) a závazků vůči vlastníků dluhopisů vydaných emitentem (řádek č. 101 Rozvahy).

Obvyklá cena dotčených nemovitostí byla stanovena ke dni 31.12.2015 znalečným posudkem č. ZU 4465-099/2016 ve výši 195 500 000 Kč. Volné finanční prostředky Emitenta byly k 31.12.2015 ve výši 9 871 000 Kč.

Závazky z přijatých úvěrů Emitenta byly k 31.12.2015 ve výši 68 836 000 Kč, závazky emitenta vůči vlastníkům dluhopisů vydaných emitentem byly k 31.12.2015 ve výši 83 850 000 Kč.

Hodnota výše popsaného ukazatele ke dni 31.12.2015 je 135%, přičemž k 31.12.2014 činila tato hodnota 192%.

2. zajistit, že poměr dluhu Emitenta tvořený součtem závazků z přijatých úvěrů (řádek č. 118 Rozvahy) a závazků vůči vlastníkům dluhopisů vydaných emitentem (řádek č. 101 Rozvahy) k součtu Obvyklé ceny dotčených nemovitostí a volných finančních prostředků (řádek č. 058 Rozvahy) nebude vyšší než 85 %. Tento závazek se Emitent zavazuje dodržovat po celé období ve kterém má emitované dluhopisy, přičemž v případě, kdy by nastala zjevná změna Obvyklé ceny dotčených nemovitostí, zhodnocením např. investicemi, vybavením, nadstavbou či přístavbou, či znehodnocením např. v důsledku škodní události, zavazuje se Emitent nechat neprodleně zajistit vyhotovení aktuálního posudku ke stanovení nové Obvyklé ceny.

Závazky z přijatých úvěrů Emitenta byly k 31.12.2015 ve výši 68 836 000 Kč, závazky emitenta vůči vlastníkům dluhopisů vydaných emitentem byly k 31.12.2015 ve výši 83 850 000 Kč.

Obvyklá cena dotčených nemovitostí byla stanovena ke dni 31.12.2015 znalečným posudkem č. ZU 4465-099/2016 ve výši 195 500 000 Kč. Volné finanční prostředky Emitenta byly k 31.12.2015 ve výši 9 871 000 Kč.

Hodnota výše popsaného ukazatele ke dni 31.12.2015 je 74%, přičemž ke dni 31.12.2014 činila tato hodnota 52%.

p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu dluhopisu

bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů

q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu

Rozhodný den pro splacení dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu bude určen v Doplnku 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 kdykoli přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu. Dluhopis bude v tomto případě emitentem zcela splacen tím, že emitent splatí vlastníkovi 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 dluho-

pisu učiněnému na webových stránkách emitenta, <http://www.efipalace.cz> v části Dluhopisy eFi Palace . 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) Výkup dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu
Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi dluhopisu uzavře emitent s vlastníkem dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny bude stanoveno v Doplňku 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 Doplňku 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 po-

vahy, 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. c) ZoDI,

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

c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,

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

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

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

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

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

Průběh schůze vlastníků:

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

emisím, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká.

(2) Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí 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 vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením společného zástupce do funkce schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu společného zástupce se zájmy vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení společného zástupce do funkce.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech

1. 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

Důvody nabídky jsou následující:

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

- Případný další důvod bude určen v Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů

Konkrétní důvod příslušné nabídky bude uveden v konečných podmínkách nabídky.

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 potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

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

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 nabývaných dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krá-

cení 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, v sekci „Dluhopisy eFi Palace“

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:

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

Oddíl B. Doplnění oddílu B.

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

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

Náklady celkem: [...]

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

Výnosy celkem: [...]

Důvody nabídky: [...]

Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena

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 [...]do [...],

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, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 29378702, 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 zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Zájem podstatný pro emisi dluhopisů: [...] / [Emitent si není vědom jakéhokoliv zájmu včetně konfliktního, který je podstatný pro emisi Dluhopisů.]

Jménem eFi 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 – eFi Palace, s.r.o., se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 29378702, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu C, vložce 76976, jejímž jménem jedná jednatel Mgr. Daniel Sobotka MSc, r.č. 791116/3909, trvale bytem Vojkovice, Mácova 235, PSČ 66701.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za účetní období končící k 31.12.2014 a končící k 31.12.2015 ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

Jménem eFi Palace, s.r.o.

Mgr. Daniel Sobotka, MSc,
jednatel

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

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

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

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

Kompletní auditovaná účetní závěrka eFi Palace, s.r.o. za účetní období končící 31.12.2014 a kompletní auditovaná účetní závěrka eFi Palace, s.r.o. za účetní období končící 31.12.2015 jsou nedílnou součástí tohoto prospektu.

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, a to ke dni 31.12.2015 pod číslem ZU 4465-099/2016, znalcem odpovědným za činnost ústavu je Ing. Jaroslav Hába.

Dříve byly vypracovány tyto posudky: Znalecký posudek ke dni 4.9.2015 pod číslem ZU 4301-132/2015, který 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,

dále Znalecký posudek ke dni 13.2.2015 pod číslem ZU 4183-014/2015, který 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,

a dále Znalecký posudek ke dni 23.11.2012, pod číslem ZU 3667-486/2012 který 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.

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

Výše uvedený auditor a výše uvedený znalec nemají žádný významný zájem v emitentovi, tedy nejsou a v minulosti nebyli u Emitenta zaměstnání, nejsou členem žádného orgánu Emitenta, nevlastní cenné papíry ani obchodní podíly Emitenta.

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 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	61341	26445
Finanční výnosy	8	4
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	57494	16772
Finanční náklady	5754	9648
Aktiva	185513	219671
Cizí zdroje	141704	173696
- z toho vydané dluhopisy	43020	83850
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	33212	13712
- z toho krátkodobé závazky	15472	7298
- z toho úvěr	50000	68836
Vlastní kapitál	42476	42501
Základní kapitál	47200	47200
Hospodářský výsledek minulý	-2180	-4724
Hospodářský výsledek běžného období	-2544	25

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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

Účetní závěrky ze kterých vycházejí uvedené údaje jsou sestaveny podle českých účetních předpisů, jsou nekonsolidované a auditované s výsledkem bez výhrad.

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 měla společnost velmi malé provozní výnosy.

V letech 2014 a 2015 Společnost pokračovala v rozvoji svého podnikání v oblasti poskytování ubytovacích služeb zejména rozvojem hotelových aktivit, byla dokončena dostavba dvorního křídla hotelu, což vedlo k navýšení ubytovací kapacity a byl vybudován konferenční sál, fitness a wellness centrum s bazénem.

V provozních nákladech jsou zahrnuty veškeré provozní náklady Emitenta, spotřeba drobného materiálu včetně PHM, odpisy majetku, opravy a udržování majetku, mzdové a osobní náklady a další.

Ve finančních nákladech jsou zahrnuty náklady spojené s úroky z doposud emitovaných dluhopisů, úroky z provozních úvěrů, náklady spojené s vedením bankovních účtů a ostatní finanční náklady.

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.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, výjimkou nárůstu zadluženosti Emitenta o částku 82.785.000,-Kč související s financováním výstavby dvorního křídla hotelu s konferenčním sálem, fitness a wellness centrem a s bazénem.

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, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00. Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, podle kterého je založen. Konkrétní právní předpisy týkající se činnosti emitenta jsou především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zá-

kon 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 515 555 555, 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 Zábřdovice, 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 roku 2014 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. V roce 2014 emitent zahájil přístavbu dvorního traktu uvedených nemovitostí. V roce 2015 byla dokončena, zkolaudována a uvedena do provozu přístavba dvorního traktu ubytovacího objektu. Obsazenost celého objektu, včetně přístavby je následující: ubytovací jednotky v objektu určené k dlouhodobému pronájmu jsou z 100% obsazeny, ubytovací jednotky určené pro krátkodobé ubytování (hotelové pokoje) jsou v průměru obsazeny z 88% a od 1.2.2014 jsou zcela obsazeny všechny nebytové prostory v objektu.

K datu vydání tohoto prospektu společnost emitovala v rámci tohoto dluhopisového programu následující dluhopisy

Název emise	Objem emise	Upsaná částka	Úroková sazba	Splatnost
eFi Palace I	6.000.000,-Kč	6.000.000,- Kč	4,5% p.a.	7.5.2016
eFi Palace II	12.000.000,-Kč	11.640.000,- Kč	4,5% p.a.	1.6.2016
eFi Palace III	12.000.000,-Kč	11.310.000,- Kč	4,5% p.a.	1.7.2016
eFi Palace IV	6.000.000,-Kč	5.730.000,- Kč	4,5% p.a.	1.11.2016
eFi Palace V	7.500.000,-Kč	6.150.000,-Kč	4,5% p.a.	1.12.2016
eFi Palace VI	9.000.000,-Kč	7.860.000,- Kč	4,5% p.a.	1.12.2016
eFi Palace VII	9.000.000,-Kč	7.080.000,- Kč	4,5% p.a.	1.2.2017
eFi Palace VIII	9.000.000,-Kč	8.580.000,- Kč	4,5% p.a.	1.3.2017
eFi Palace IX	6.000.000,-Kč	1.560.000,- Kč	4,5% p.a.	10.4.2017
eFi Palace X	9.000.000,-Kč	8.700.000,- Kč	4,5% p.a.	10.9.2017
eFi Palace XI	9.900.000,-Kč	9.870.000,- Kč	4,5% p.a.	1.11.2017
eFi Palace XII	12.000.000,-Kč	12.000.000,- Kč	4,5% p.a.	1.3.2018
eFi Palace XIII	6.000.000,-Kč	5.760.000,- Kč	4,5% p.a.	1.4.2018
eFi Palace XIV	12.000.000,-Kč	11.400.000,- Kč	4,5% p.a.	1.5.2018
eFi Palace XV	12.000.000,-Kč	11.580.000,- Kč	4,5% p.a.	1.6.2018
eFi Palace XVI	6.000.000,-Kč	5.730.000,- Kč	4,5% p.a.	1.7.2018

Z výše uvedených emisí byly k datu prospektu splaceny emise eFi Palace I, eFi Palace II a eFi Palace III.

2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím.

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 Zábrdovice.

První etapa rekonstrukce a přestavby 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, restaurace 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 (27 ubytovacích jednotek a 2 byty) a krátkodobým pronájmům (26 ubytovacích jednotek a 4 byty).

Druhá etapa výstavby dokončená v únoru 2015 rozšířila kapacitu areálu o přístavbu šestipodlažního dvorního křídla, přičemž kapacita vzrostla 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, konferenční sál a prostory fitness a wellness v 1. a částečně 2. nadzemním podlaží o plošné výměře 548 m². Celková pronajímatelná podlahová plocha II. etapy činí 2052 m².

Strategie Emitenta

Cílem Emitenta pro nadcházející období je zajišťování minimálně 95% obsazenosti (pronajatosti) u dlouhodobě pronajímaných ubytovacích a nebytových prostor v areálu Bratislavská 52, Brno. Tyto prostory jsou pronajímány za sjednané měsíční nájemné na základě nájemní smlouvy.

Dalším cílem Emitenta je část z celkových ubytovacích prostor v areálu Bratislavská 52 pronajímat krátkodobě, tedy na základě ubytovací smlouvy za sjednané nájemné za přenocování, tedy z části fungovat na bázi hotelu, a tím zvýšit výnosy z poskytování ubytování.

K datu prospektu emitent pronajímá 9 ubytovacích jednotek na základě nájemní smlouvy a 79 nabízí na základě ubytovací smlouvy v rámci služeb hotelu.

2. Hlavní trhy

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika. Dle informací českého statistického úřadu v publikaci „Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2015“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2015>) dosáhl v roce 2015 HDP České republiky zvýšení o 4,3 %, hrubá přidaná hodnota vzrostla o 3,8 %. Pokračující růst ekonomiky České republiky - který trval již osm čtvrtletí poukazuje na dobrou kondici ekonomiky České republiky. V porovnání s celou EU, kde se HDP v prvních třech čtvrtletích roku zvýšil meziročně o 1,8 %, byl tuzemský růst více než dvojnásobný. Ve srovnání s eurozónou (+1,5 %) stoupl výkon české ekonomiky dokonce trojnásobně rychle.

Navzdory růstu disponibilních příjmů domácností i přetrvávání historicky nízkých úrokových sazeb a zatím pozvolného růstu cen rezidenčních nemovitostí se bytová výstavba od svého dna (rok 2013) odráží jen zvolna. Počet zahájených bytů v roce 2015 vzrostl meziročně o 8,3 % Více bylo jak bytů v rodinných (proti loňskému historickému minimu o 6,7 %), tak i v bytových domech (+3,1 %), jejichž produkce byla obdobím recese zasažena intenzivněji.

Klíčovou složkou poptávky, co se týče růstu české ekonomiky v roce 2015, byly investice. Zatímco v 1. čtvrtletí stouply v meziročním srovnání o 3,0 %, ve 2. čtvrtletí byly vyšší již o 7,4 % a ve 3. čtvrtletí dokonce o 8,3 %. Ve 4. čtvrtletí poté o 0,9% klesly. Zdrojem zrychlujícího růstu investic byla jednak snaha vládních institucí dočerpávat co nejvíce peněz z fondů Evropské unie, které byly ČR přiděleny v rámci programového období 2007–2013, jednak zvětšující se ochota firem investovat do obnovy a rozvoje. Firmy na investice uvolňovaly vysoké zisky z roku 2014, a jak ukazuje bankovní statistika, přestaly se obávat zadlužení a začaly si na investice i více půjčovat. Koncem roku 2015 začaly mimořádné faktory působící na růst české ekonomiky vyprchávat a ekonomika v dynamice ztrácet.

Podle věcného členění tvorby hrubého fixního kapitálu stouply v roce 2015 především nákupy dopravních prostředků a zařízení (+14,9 %), nárůst investic nefinančních podniků rámovaly ale i vyšší investice do ICT, strojů a zařízení (+5,9 %) a dva roky nepozorovaný růst investic do produktů duševního vlastnictví. Zrychlené čerpání peněz z fondů EU se promítalo velmi silně v investicích do budov a staveb (+9,2 %), přitom jejich přírůstek byl nejvyšší – podobně jako u výdajů na konečnou spotřebu vládních institucí – ve 3. čtvrtletí (+13,6 % meziročně). Také domácnosti byly v loňském roce vysoce aktivní a pomohly tomu i nízké úrokové sazby z úvěrů na bydlení – investice do staveb pro bydlení stouply o 7 %.

Ubytovací služby – středně a dlouhodobé ubytování

Dle údajů ČSÚ (aplikace hromadná ubytovací zařízení České republiky na internetovém portále ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/cestovni_ruch) působilo v roce 2015 na relevantním trhu ubytovacích zařízení v ČR celkem 9163 subjektů, z toho 813 působí v Jihomoravském kraji a celkem 119 působí ve městě Brno, což je též lokalita působnosti emitenta. Z uvedených 119 ubytovacích zařízení spadá celkem 21 do kategorie ostatní zařízení, ve které jsou uváděny studentské ubytovny, internáty a koleje, přičemž 17 funguje v režimu celoročního provozu a 4 fungují v režimu pouze letního provozu.

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.

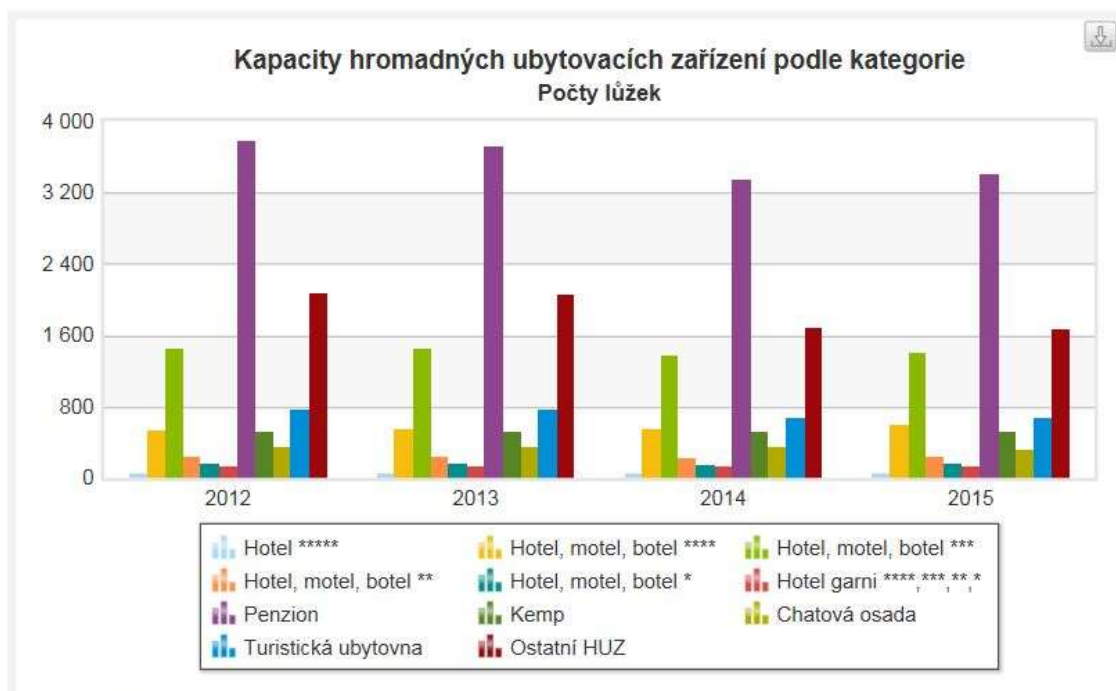
Celková maximální kapacita studentských ubytoven, internátů, kolejí a krátkodobých ubytovacích zařízení nehotelového typu pro město Brno činí 10458 lůžek.

Ubytovací kapacity v segmentu pronajímaných bytů není možné stanovit přesně. Dle aktuálních údajů z veřejně dostupné realitní inzerce je ve městě Brně nabízeno přibližně 933 bytů k pronájmu, což vypovídá o poklesu oproti 1540 bytům k pronájmu v roce 2014. Dá se 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 aktuálně veřejně nabízených bytů na 5598 lůžek oproti odhadované kapacitě 9240 lůžek v roce 2014.

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.

Mezi další konkurenty Emitenta ve městě Brno patří dále hotely v kategoriích tří a čtyř hvězdičkových hotelů, kterých působí ve městě Brno 55.



Ubytovací služby - krátkodobé ubytování

Dle statistiky cestovního ruchu ČSÚ za rok 2015 (viz. internetová adresa https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr) se v ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji v roce 2015 ubytovalo více než 1,5 milionu hostů. Bylo mezi nimi 493 tisíc návštěvníků z ciziny, nejvíce z Polska, Slovenska a Německa. Ve srovnání s rokem

2014 návštěvníků přibýlo a přespali zde více nocí, než v roce předchozím. V relativním vyjádření byl však nárůst hostů v Jihomoravském kraji mezi kraji nejnižší, zejména díky nižší návštěvnosti hostů z ciziny, kterých přijelo o 22 tisíc méně.

V roce 2015 se v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji ubytovalo 1 536 tisíc hostů, tedy 8,9 % všech hostů ubytovaných v hromadných ubytovacích zařízeních České republiky. Počet ubytovaných v Jihomoravském kraji tak byl mezi kraji druhý nejvyšší za Hlavním městem Prahou, kam mířilo 38,3 % z celkového počtu hostů v ČR.

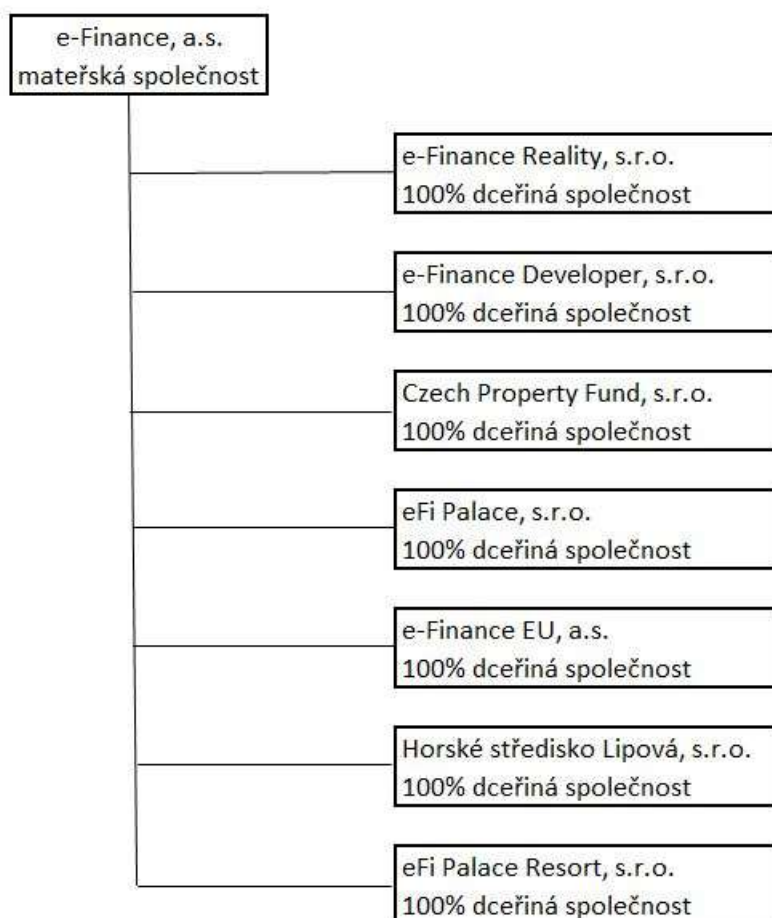
Z celkového počtu hostů v Jihomoravském kraji bylo 492,3 tisíc návštěvníků z ciziny (nerezidenti) a 1043,7 tisíc tuzemských hostů (rezidenti). Tuzemští návštěvníci tak v Jihomoravském kraji tvořili 67,9 % celkového počtu hostů.

Počet přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních Jihomoravského kraje přesáhl v roce 2015 celkem 3 miliony a meziročně se zvýšil o 3,6 %.

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 § 74 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.



e-Finance, a.s. je ovládající osobou dceřiných společností: e-Finance Reality, s.r.o., e-Finance Developer, s.r.o., Czech Property Fund, s.r.o., eFi Palace, s.r.o., E-Finance, EU, a.s., Horské Středisko Lipová, s.r.o., eFi Palace Resort, s.r.o., 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 podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.

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

IČO: 262 72 504

Sídlo: Brno, Bratislavská 234/52, 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 31.12.2014	k 31.12.2015
Provozní výnosy	10190	16161
Finanční výnosy	7230	8839
Mimořádné výnosy		3164
Provozní náklady	14178	18590
Finanční náklady	8540	9057
Hospodářský výsledek	656	551
Aktiva	217121	252132
z toho aktiva krátkodobá	73176	125722
z toho aktiva dlouhodobá	143945	126410
Vlastní kapitál	30811	29723
Cizí zdroje	185908	222376

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

Cizí zdroje tvoří převážně vydané dluhopisy

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

Vranov u Brna, na souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 22 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov. Tato připravovaná výstavba je ve fázi vydaného pravomocného územního rozhodnutí a podané žádosti o stavební povolení, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 11.256.000,-Kč

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

IČO: 25554824

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

Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

e-Finance Developer, s.r.o.

Společnost e-Finance Developer, s.r.o. byla založena pod obchodní firmou e-Finance Café, s.r.o. za účelem propagace skupiny e-Finance. Její hlavní činností bylo do roku 2011 provozování kaváren a reklamní činnost. Od roku 2012 se společnost zabývá rovněž developerskou činností, zejména výstavbou souboru čtyř rodinných domů v obci Krasová. Uvedené domy byly dokončeny a všechny prodány. Aktuálně společnost provozuje restauraci "Stará Tkalcovna" v komplexu eFi Palace, Brno Bratislavská 234/52 a dále provozuje restauraci a kavárnu "eFi Café Reduta" v budově divadla Reduta, Brno Zelný trh 4. Ke změně názvu z původního e-Finance Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012.

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19. 11. 2007

Czech Property Fund, s.r.o.

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

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

IČO: 292 60 833

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

Den zápisu do OR: 7. 1. 2011

e-Finance EU, a.s.

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

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

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

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.

eFi Palace Resort, s.r.o.

Společnost eFi Palace Resort, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku. Aktuálně společnost vlastní a spravuje soubor nemovitostí v obci Brno, katastrální území Zábrdovice, zapsaných na LV č. 565 vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na kterém společnost připravuje výstavbu sedmipodlažní multifunkční budovy. Tato připravovaná výstavba je ve fázi podané žádosti o odstranění stávající stavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 7.391.000,-Kč

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

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

Společnost nevykonávala v roce 2015 žádnou činnost.

Horské středisko Lipová, s.r.o.

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

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

IČO: 03807860

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

Den zápisu do OR: 18. února 2015

Oddíl G. Informace o trendech

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 reportů za rok 2015 „Trends & Prospects“ (viz. internetová adresa [http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2015-trends-and-prospects-\(q4-2015\)](http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2015-trends-and-prospects-(q4-2015))) rostl turismus v evropském prostoru v roce 2015 o 5 %, přičemž pro rok 2016 je očekáván další nárůst přibližně o 3,5 % až 4,5 %. Vývoj tržeb v odvětví ubytování dle Českého statistického úřadu pokračoval v roce 2015 již šestým rokem v růstu, přičemž rostoucí trend vykázal i počet hostů v ubytovacích zařízeních, i počet přenocování.

Emitenta dále ovlivňuje trend kolísání zájmu o krátkodobé ubytování, který může být zapříčiněn kolísáním zájmu turistů o rekreační pobyt v oblasti Brna a blízkého okolí, konáním nebo zrušením událostí s vysokým zájem mimobrněnských návštěvníků jako jsou zejména mezinárodní strojírenský veletrh a obdobné významné veletržní akce, dále konáním nebo zrušením Grand Prix České republiky. Emitenta dále ovlivňuje trend zájmu pořadatelů o konferenční a školící aktivity spojené s ubytováním.

V rozsahu činností poskytování dlouhodobého ubytování může být Emitent ovlivněn trendem kolísání počtu studentů vysokých škol v Brně a trendem kolísání počtu mimobrněnských pracovníků společností sídlících v Brně, kteří hledají dočasné ubytování.

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

Oddíl H. Odhady zisku

Emitent nevypracoval prognózu ani odhad zisku k datu prospektu.

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.

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 602 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka
Pracovní adresa: v sídle Emitenta
3. Mgr. Daniel Sobotka MSc., r.č. 791116/3909,
Vojkovice, Mácova 235, PSČ 667 01, 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, s výjimkou možného střetu zájmu pana Radka Jakubce, který jakožto majoritní akcionář mateřské společnosti Emitenta a současně jednatel Emitenta je tedy v potenciálním střetu zájmů, že bude jednat v zájmu mateřské nebo jiné společnosti ze skupiny Emitenta.

Emitent prohlašuje, že členové statutárního orgánu nevykonávají vně Emitenta žádné činnosti, které by mohly vést ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi vůči Emitentovi a jejich soukromými 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 83% akcií společnosti e-Finance, a.s., kterému odpovídá podíl 83% na hlasovacích právech společnosti.

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, přičemž Emitent přijal opatření ve formě vypracování zprávy o vztazích, aby této kontroly nebylo zneužito. Nejsou žádné vztahy kontroly nad Emitentem založené smluvně. Emitentovi nejsou dále známa jakákoli ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

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

Finanční údaje za účetní období končící 31.12.2014 a končící 31.12.2015 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 a obchodní situace emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k významné změně finanční ani obchodní situace emitenta, s výjimkou nárůstu zadluženosti Emitenta o částku 82.785.000,-Kč související s financováním výstavby dvorního křídla hotelu s konferenčním sálem, fitness a wellness centrem a s bazénem.

Oddíl M. Doplňující údaje

1. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 47.200.000,-Kč (slovy: čtyřicetsedmmilionůdvěstatisíc korun českých). 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 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a reklam.

Oddíl P. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Základního prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury, společně s dalšími dokumenty (např. zakladatelské dokumenty, stanovy společnosti), na které se tento Základní 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 Základního 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) znalecké posudky o ceně areálu Bratislavská 52, na které se tento prospekt odvolává, a veškeré budoucí znalecké posudky, ke kterým se emitent v tomto dokumentu zavázal,

Do 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. Do uvedených dokumentů je možné rovněž nahlédnout v sídle Emitenta.

Kapitola VII. - Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných nekonsolidovaných účetních závěrek eFi Palace, s.r.o. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící 31.12.2014 a 31.12.2015. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších 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 31.12.2014 včetně přílohy a auditorského výroku

ZPRÁVA
NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená statutárnímu orgánu
společnosti

eFi Palace, s. r. o.

o ověření roční účetní závěrky

za rok 2014



1. Obsah zprávy:

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

2. Přílohy:

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

1. Vykonavatel auditu:

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

2. Předmět a účel ověření:

Roční účetní závěrka společnosti eFi Palace, s. r. o., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2014, PSČ 602 00, IČ 293 78 702.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

3. Příjemce zprávy:

Statutární orgán společnosti eFi Palace, s. r. o.



Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

eFi Palace, s. r. o.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti eFi Palace, s. r. o., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 293 78 702, za rok 2014, která se skládá z výkazu rozvaha, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti eFi Palace, s. r. o., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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



Výrok auditora

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

V Uherském Hradišti dne 27. května 2015

me hf
A circular stamp of the audit firm, featuring a central logo with the letters 'KA' and 'CR' and the text 'KAMARER & PARTNER' around the perimeter.

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA
v plném rozsahu

Název účetní jednotky

eFI Palace, s.r.o.

31.12.2014

ke dni

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

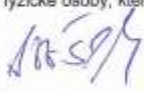
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	185513	0	185513	121402
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	169802	0	169802	117372
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	169801	0	169801	117371
2.	Stavby	015	117370	0	117370	0
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	479	0	479	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	51952	0	51952	117371
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	1	0	1	1
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	15281	0	15281	4015
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	0	0	0	2399
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	2399
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	2209	0	2209	1391
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	103	0	103	339
6.	Stát - daňové pohledávky	054	0	0	0	839
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1735	0	1735	161
8.	Dobradné účty aktivní	056	371	0	371	0
9.	Jiné pohledávky	057	0	0	0	32
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	13072	0	13072	225
C.IV.1.	Peníze	059	370	0	370	28
2.	Účty v bankách	060	12702	0	12702	197
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	430	0	430	15
D.I.1.	Náklady příštích období	064	35	0	35	15
3.	Příjmy příštích období	066	395	0	395	0



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (f.88+89+122)	067	185513	121402
A.	Vlastní kapitál (f.69+73+80+83+87+88)	068	43121	45021
A.I.	Základní kapitál (f.70 až 72)	069	47200	47200
A.I.1.	Základní kapitál	070	47200	47200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (f.84 až 86)	083	-2180	-180
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-2180	-180
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	-1899	-1999
B.	Cizí zdroje (f.90+95+106+118)	089	141704	75905
B.II.	Dlouhodobé závazky (f.96 až 105)	095	76232	45000
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	33212	45000
6.	Vydání dluhopisů	101	43020	0
B.III.	Krátkodobé závazky (f.107 až 117)	106	15472	5905
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	11770	4422
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108	2496	0
4.	Závazky ke společníkům	110	8	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	139	231
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	24	104
7.	SOŠ - daňové závazky a dotace	113	216	24
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	817	1041
11.	Jiné závazky	117	2	83
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (f.118 až 121)	118	50000	25000
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	50000	25000
C.I.	Časové rozlišení (f.123+124)	122	688	476
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	650	408
2.	Výnosy příštích období	124	38	68

Sestaveno dne: 26.3.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
eFI Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2014
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky


Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	13	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	12	0
+	Obchodní marže (f.1-2)	003	1	0
II.	Výkony (f.5+6+7)	004	59769	12961
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	8877	12961
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006	50892	0
B.	Výkonová spotřeba (f.9+10)	008	55215	2187
B.1.	Spotřeba materiálů a energie	009	1768	2187
2.	Služby	010	53447	0
+	Přidaná hodnota (f.3+4-8)	011	4555	10774
C.	Osobní náklady (f.13 až 16)	012	2249	11800
C.1.	Mzdové náklady	013	1918	11800
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	014	331	0
D.	Daně a poplatky	017	16	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	1559	36
H.	Ostatní provozní náklady	027	2	11
*	Provozní výsledek hospodaření (f.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	3647	-1001



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	4	46
N.	Nákladové úroky	043	5694	757
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	4	0
O.	Ostatní finanční náklady	045	60	287
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+(-46)-(-47))	048	-5746	-998
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	-1899	-1999
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	-1899	-1999
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	061	-1899	-1999

Sestaveno dne: 26. 3. 2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

Cash Flow

Název účetní jednotky
eFI Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2014
(V celých tisících Kč)

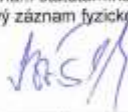

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	225
02		— Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-1899
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	5694
05	A.1.1.	Odpsy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky a výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	5694
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	3795
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	7727
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-2105
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	9832
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	0
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A.*+A.2.)	11522
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-3248
19	A.4.	Přijaté úroky	4
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období	0
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně úhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	8278

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		— Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-10625
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
27	B.3.	Půjčky a úvěry správným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	-10625
29		— Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	15194
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního a zář. rezervního fondu včetně složených zář. na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vypáčení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vypáčení dividendy nebo podílu na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	15194
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	12847
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	0
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	13072

Sestaveno dne: 28.5.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka	
			

Příloha k příznání k dani
z příjmů právnických osob

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Název účetní jednotky
eFi Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2014
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2014	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21)	01	45020	0	1899	43121
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	47200	0	0	47200
1.	Základní kapitál zapsaný v OR	03	47200	0	0	47200
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	0	0	0	0
1.	Emisní ážio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	12	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (ř.14+15)	13	0	0	0	0
1.	Rezervní fond	14	0	0	0	0
2.	Statutární fondy a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	-2180	0	0	-2180
1.	Nerozdělený zisk z minulých let	17	0	0	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	-2180		0	-2180
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	0	0	0	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření účetního období	21	XXX	0	1899	-1899
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 18.12.2014		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka

**Příloha k přiznání k dani z příjmu právnických osob za rok 2014
ve zkráceném rozsahu**

Název společnosti: eFi Palace, s.r.o.
Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti: správa vlastního majetku, ubytovací 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 2014 – změna osoby jednatele
- 1.3. Organizační struktura, zásadní změny v r. 2014 - nebyly
- 1.4. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:
 Rašek Jakubec, MBA – jednatel
 Ivo Škaroupka – jednatel
 Mgr. Daniel Sobotka - 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 (HPP+DPP průměr) 19	z toho: řídící pracovníci
Osobní náklady celkem	2 249 tis.	
z toho:		
- mzdové náklady	1 918 tis.	
- odměny čl.org.společnosti	331 tis.	
- nákl.na soc.zabezpečení		
- 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 řídících 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	Nebyl
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 zahrmovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob

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

Složky nákladů	Kód	Druh zásob

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 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	



III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

3.1. Zisk minulých let - není

3.2.1 Přehled o pohledávkách a závazcích

- a) pohledávky po lhůtě splatnosti: 25 tis.Kč
- b) pohledávky v cizí měně: 0 tis.Kč (Slovensko)
- c) pohledávky vůči podnikům ve skupině - nejsou
- d) zůstatky pohledávek vůči podnikům ve skupině - nejsou
- e) pohledávky kryté zástavním právem, resp.jiným způsobem - nejsou

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- a) z obchodního styku – nejsou
- b) v cizí měně - nejsou
- c) z úvěrů a půjček – nejsou
- d) závazky vůči podnikům ve skupině - nejsou
- e) závazky kryté dle zástavního práva - nejsou

Hodnota závazku	Věřitel	Povaha zajištění	Forma zajištění

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

3.3. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Činnost	Tuzemsko	Zahraníčí
Služby	8 890 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):

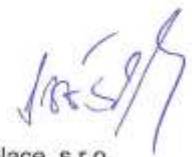
3.9.Investiční majetkové CP a majetkové účasti v tuzemsku a zahraničí (druhy CP a emitentů, finanční výnosy) – nejsou

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

3.11.Vlastní kapitál - 43 121 tis. Kč

V Brně dne 29. 3. 2015

Zpracovala: Novotná Marcela
Tel: 515 555 513
Mail: novotna@e-finance.eu


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



Oddíl B. Účetní závěrka za období končící 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku

ZPRÁVA
NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená statutárnímu orgánu
společnosti

eFi Palace, s. r. o.

o ověření roční účetní závěrky

za rok 2015



1. Obsah zprávy:

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

2. Přílohy:

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

1. Vykonavatel auditu:

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

2. Předmět a účel ověření:

Roční účetní závěrka společnosti eFi Palace, s. r. o., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52 za rok 2015, PSČ 602 00, IČ 293 78 702.

Uvedená účetní závěrka byla zpracována podle platných předpisů.

3. Příjemce zprávy:

Statutární orgán společnosti eFi Palace, s. r. o.



Zpráva nezávislého auditora

určená statutárnímu orgánu společnosti

eFi Palace, s. r. o.

Provedl jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti eFi Palace, s. r. o., se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, IČ 293 78 702, za rok 2015, která se skládá z výkazu rozvahy, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a potřebné vysvětlující informace. Údaje o společnosti eFi Palace, s. r. o., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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



Výrok auditora

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

V Uherském Hradišti dne 14. března 2016



Příloha k příznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA
v plném rozsahu
31.12.2015

Název účetní jednotky
eFi Palace, s.r.o.

ka dni
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (7.2+3+31+63)	001	220187	-516	219671	185513
B.	Dlouhodobý majetek (7.4+13+23)	003	208080	-516	207564	169802
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (7.14 až 22)	013	208079	-516	207563	169801
B.II.1.	Pozemky	014	7896	0	7896	0
2.	Stavby	015	196531	0	196531	117370
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	3652	-516	3136	479
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	51952
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (7.24 až 30)	023	1	0	1	1
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (7.32+39+48+58)	031	11669	0	11669	15281
C.III.	Krátkodobé pohledávky (7.49 až 57)	048	1798	0	1798	2209
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	1029	0	1029	103
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	769	0	769	1735
8.	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	371
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (7.59 až 62)	058	9871	0	9871	13072
C.IV.1.	Peníze	059	527	0	527	370
2.	Účty v bankách	060	9344	0	9344	12702
D.I.	Časové rozlišení (7.64 až 66)	063	438	0	438	430
D.I.1.	Náklady příštích období	064	36	0	36	35
2.	Komplexní náklady příštích období	065	402	0	402	0
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	395



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (7.68+89+122)	067	219671	185513
A.	Vlastní kapitál (7.69+73+80+83+87+88)	068	42501	42476
A.I.	Základní kapitál (7.70 až 72)	069	47200	47200
A.I.1.	Základní kapitál	070	47200	47200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (7.84 až 88)	083	-4724	-2180
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-4724	-2180
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	25	-2544
B.	Cizí zdroje (7.90+95+106+116)	089	173696	141704
B.II.	Dlouhodobé závazky (7.96 až 105)	095	97562	76232
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	097	13712	33212
6.	Vydání dluhopisů	101	83850	43020
B.III.	Krátkodobé závazky (7.107 až 117)	106	7298	15472
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	6565	11770
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba	108	3	2496
4.	Závazky ke společníkům	110	0	8
5.	Závazky k zaměstnancům	111	255	139
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	53	24
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	38	216
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	377	817
11.	Jiné závazky	117	7	2
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (7.119 až 121)	118	68836	50000
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	68836	50000
C.I.	Časové rozlišení (7.123+124)	122	3474	1333
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	3428	1295
2.	Výnosy příštích období	124	46	38

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou eFi Palace, s.r.o. Bratislavská 52, 602 00 Brno IČ: 20376703 Tel.: 541249011
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka



Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
eFI Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Bratislavská 234
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	109	13
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	83	12
+	Obchodní marže (I.1-2)	003	26	1
II.	Výkony (I.5+6+7)	004	26279	59769
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	26279	8877
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006	0	50892
B.	Výkonová spotřeba (I.9+10)	008	12608	55215
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	3450	1768
2.	Služby	010	9158	53447
+	Přidaná hodnota (I.3+4-8)	011	13697	4555
C.	Osobní náklady (I.13 až 16)	012	3336	2249
C.1.	Mzdové náklady	013	2994	1918
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	325	331
4.	Sociální náklady	016	17	0
D.	Daně a poplatky	017	16	16
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	516	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	57	1559
H.	Ostatní provozní náklady	027	213	2
*	Provozní výsledek hospodaření (I.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	9673	3847



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	2	4
N.	Nákladové úroky	043	9310	6339
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	2	4
O.	Ostatní finanční náklady	045	338	60
*	Finanční výsledek hospodaření (7.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-	048	-9644	-6391
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (7.30+48-49)	052	29	-2544
R.	Mimořádné náklady	054	4	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (7.53-54-55)	058	-4	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (7.52+58-59)	060	25	-2544
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (7.30+48+53-54)	061	25	-2544

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou eFi Palace, s.r.o. Bratislavská 52, 812 00 Bratislava IČ: 29378702 Tel.: 021 123911
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka



**Příloha k přiznání k dani z příjmu právnických osob za rok 2015
ve zkráceném rozsahu**

Název společnosti: eFi Palace, s.r.o.
Sídlo společnosti: Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti: správa vlastního majetku, ubytovací 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 2015 – nebyly
- 1.3.Organizační struktura, zásadní změny v r. 2015 - nebyly
- 1.4.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:
 Radek Jakubec, MBA – jednatel
 Ivo Škaroupka – jednatel
 Mgr. Daniel Sobotka - 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 (HPP+DPP průměr) 19	z toho: řídící pracovníci
Osobní náklady celkem	3 336 tis.	
z toho:		
- mzdové náklady	2 994 tis.	
- odměny čl.org.společnosti	325 tis.	
- nákl.na soc.zabezpečení		
- nákl.na zdrav.a ost.pojist.	17 tis.	
- 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 řídících 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

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 uplatněný 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 a závazcích

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

3.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

- a) z obchodního styku – nejsou
- b) v cizí měně - nejsou
- c) z úvěrů a půjček – nejsou
- d) závazky vůči podnikům ve skupině - nejsou
- e) závazky kryté dle zástavního práva - nejsou

Hodnota závazku	Věřitel	Povaha zajištění	Forma zajištění

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	26 279 tis.	
Zboží	109 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 kapitál - 42 501 tis. Kč

V Brně dne 14. 3. 2016

Zpracovala: Novotná Marcela
Tel: 515 555 513
Mail: novotna@e-finance.eu

eFi Palace, s.r.o.
Bratislavská 52, 602 00 Brno
IČ: 29378702 Tel: 54124011

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



Cash Flow

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234
60200 Brno

Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
01	P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	13072
02		--- Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)	
03	Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	25
04	A.1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	9627
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	516
06	A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
07	A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0
08	A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
09	A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	9311
10	A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
11	A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z+A.1.)	9652
12	A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	-4298
13	A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	1703
14	A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-6001
15	A.2.3.	Změna stavu zásob	0
16	A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0
17	A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A*+A.2.)	5554
18	A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-5193
19	A.4.	Přijaté úroky	2
20	A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměry daně za minulé období	0
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené spiatné daně z příjmů z mimořádné činnosti	0
22	A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
23	A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.**+A.3.+A.4.+A.5.+A.6.+A.7.)	363



Číslo řádku a	Označení b	TEXT c	Hodnota
24		— Peněžní toky z investiční činnosti	
25	B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-2725
26	B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
27	B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
28	B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+B.2.+B.3.)	-2725
29		— Peněžní toky z finančních činností	
30	C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti, na peněžní prostředky a ekvivalenty	-839
31	C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (C.2.1. až C.2.6)	0
32	C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního a zája, rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	0
33	C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0
34	C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	0
36	C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	0
37	C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s.	0
38	C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	-839
39	F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků (A.***+B.***+C.***)	-3201
40	D.	Diference (R.-P.-F.)	0
41	R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období (P+F)	9871



Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou eFi Palace, s.r.o. Bratislavská 52, 602 00 Brno IČ: 29378702 Tel: 541249011	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka	

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Název účetní jednotky
eFi Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2015
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř.2+6+13+16+21)	01	42476	25	0	42501
A.I.	Základní kapitál (ř.3 až 5)	02	47200	0	0	47200
1.	Základní kapitál zapsaný v OR	03	47200	0	0	47200
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Kapitálové fondy (ř.7 až 12)	06	0	0	0	0
1.	Emisní šžio	07	0	0	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	08	0	0	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	09	0	0	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společnosti	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společnosti	12	0	0	0	0
A.III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (ř.14+15)	13	0	0	0	0
1.	Rezervní fond	14	0	0	0	0
2.	Statutární fondy a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.17 až 20)	16	-4724	0	0	-4724
1.	Nerzdělený zisk z minulých let	17	0	0	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	18	-4724	0	0	-4724
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	19	0	0	0	0
4.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	20	0	0	0	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření účetního období	21	XXX	25	0	25
A.V.2.	Rozhodnutí o zálohách na výplatu podílu na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou eFi Palace, s.r.o. Bratislavská 52, 60200 Brno IČ: 29378702 Tel.: 541249011
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka

