

# **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 – má krátkou historii .....	16
3.	Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu obytných a nebytových prostor .....	16
4.	Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků .....	16
5.	Riziko nízké likvidity nemovitosti v případě jejího prodeje .....	17
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
1.	Změna právních předpisů .....	19
2.	Neschopnost Emitenta splácet závazky z dluhopisů .....	19
3.	Dluhopisy – nezajištěné závazky .....	19
4.	Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou .....	19
5.	Možná nízká likvidita dluhopisů .....	19
6.	Snížení výnosu v případě předčasné splatnosti nebo odkupu dluhopisu .	19
7.	Změna tržních úrokových sazeb .....	20
8.	Riziko prodloužení při předání dluhopisů .....	20
Kapitola IV. -	Znění společných Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace a další údaje o nabízených dluhopisech .....	21
Oddíl A.	Znění společných Emisních podmínek dluhopisového programu eFi Palace	21
Oddíl B.	Další údaje o nabízených dluhopisech .....	31
1.	Rizikové faktory vztahující se k nabízeným dluhopisům .....	31
2.	Důvody nabídky .....	31
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 .....	39
1.	Historie a vývoj Emitenta .....	39
2.	Investice .....	41
Oddíl E.	Přehled podnikání .....	41
1.	Hlavní činnosti .....	41
2.	Hlavní trhy .....	42
Oddíl F.	Organizační struktura .....	43
1.	Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině .....	43
Oddíl G.	Informace o trendech .....	47
Oddíl H.	Odhady zisku .....	48
Oddíl I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	48
1.	Jednatelé .....	48
2.	Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů 48	
Oddíl J.	Postupy dozorčí rady, popř. správní rady .....	49
Oddíl K.	Hlavní společníci, ovládající osoby .....	49
Oddíl L.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	49
1.	Údaje o soudních a rozhodčích řízeních .....	49
2.	Významná změna finanční a obchodní situace Emitenta .....	49
Oddíl M.	Doplňující údaje .....	50
1.	Základní kapitál .....	50
2.	Společenská smlouva a stanovy .....	50
Oddíl N.	Významné smlouvy Emitenta, patenty a licence .....	50
Oddíl O.	Všeobecné informace o emisi dluhopisů .....	50
Oddíl P.	Zveřejněné dokumenty .....	50
Kapitola VII. -	Finanční údaje o Emitentovi .....	52
Oddíl A.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2015 včetně přílohy a auditorského výroku .....	53
Oddíl B.	Účetní závěrka za období končící 31.12.2016 včetně přílohy a auditorského výroku .....	67

## 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 jednatele ze dne 2. prosince 2013.

Tento Základní prospekt dluhopisů byl vyhotoven k datu 17.8.2017



## Kapitola II. - Shrnutí prospektu

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

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

A.2	Souhlas emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli	Emitent <b>nesouhlasí</b> s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.
<b>Oddíl B. Emitent</b>		
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 2016 „Trends & Prospects“ (viz. internetová adresa: <a href="http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2016-trends-and-prospects-(q4-2016)">http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2016-trends-and-prospects-(q4-2016)</a> ) rostl turismus v evropském prostoru v roce 2016 o 2 %, přičemž pro rok 2017 je očekáván další nárůst přibližně o 3 %. Vývoj tržeb v odvětví ubytování dle Českého statistického úřadu (viz. internetová adresa: <a href="https://www.czso.cz/csu/czso/cri/cestovni-ruch-4-ctvrtleti-2016_">https://www.czso.cz/csu/czso/cri/cestovni-ruch-4-ctvrtleti-2016_</a> ) pokračoval v roce 2016 již sedmým rokem v růstu, přičemž pokračující 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 zájemem 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 mimo-brněnských pracovníků společností sídlících v Brně, kteří hledají dočasné ubytování.
<b>B.5</b>	<b>Popis skupiny emitenta a postavení emitenta ve skupině</b>	Emitent náleží do skupiny e-Finance, je dceřinou společností společnosti e-Finance, a.s., jejímiž členy jsou mimo Emitenta obchodní 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 spotřebitelských 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, eFi Centrum, s.r.o., která spravuje vlastní majetek, eFiJob.cz, s.r.o., která se zabývá službami v oblasti pohostinství a eFi Břeclav, s.r.o., která spravuje vlastní majetek. Emitent nevlastní obchodní podíl v žádné jiné obchodní společnosti.
<b>B.9</b>	<b>Prognóza nebo odhad zisku</b>	Emitent nevypracoval prognózu nebo odhad zisku.

<b>B.10</b>	<b>Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích</b>	Nepoužije se - ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.																								
<b>B.12</b>	<b>Vybrané finanční údaje</b>	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="592 1682 1385 2011"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>k 31.12.2015</th> <th>k 31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výnosy</td> <td>26445</td> <td>32035</td> </tr> <tr> <td>Finanční výnosy</td> <td>4</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Mimořádné výnosy</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Provozní náklady</td> <td>16772</td> <td>23788</td> </tr> <tr> <td>Finanční náklady</td> <td>9648</td> <td>8894</td> </tr> <tr> <td>Aktiva</td> <td>219671</td> <td>226423</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>173696</td> <td>180624</td> </tr> </tbody> </table>	Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016	Provozní výnosy	26445	32035	Finanční výnosy	4	46	Mimořádné výnosy	0	0	Provozní náklady	16772	23788	Finanční náklady	9648	8894	Aktiva	219671	226423	Cizí zdroje	173696	180624
Popis	k 31.12.2015	k 31.12.2016																								
Provozní výnosy	26445	32035																								
Finanční výnosy	4	46																								
Mimořádné výnosy	0	0																								
Provozní náklady	16772	23788																								
Finanční náklady	9648	8894																								
Aktiva	219671	226423																								
Cizí zdroje	173696	180624																								

- z toho vydané dluhopisy	83850	97770
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	13712	0
- z toho úvěr	68836	66597
Vlastní kapitál	42501	41899
Základní kapitál	47200	47200
Peněžní prostředky na začátku účetního období	13072	9871
Peněžní prostředky na konci účetního období	9871	15159
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	363	4409
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-839	2711
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-2725	-1832
Hospodářský výsledek minulý	-4724	-4700
Hospodářský výsledek běžného období	25	-601

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 2015 a 2016 Společnost pokračovala v rozvoji svého podnikání v oblasti poskytování ubytovacích služeb zejména rozvojem hotelových aktivit, byla zvyšována výnosy z hotelu a připravován plán rozvoje hotelu přístavbou na sousedícím pozemku ve vlastnictví společnosti eFi Palace Resort, s.r.o. V prvním pololetí roku 2017 společnost pokračovala v poskytování hotelových služeb a připravě projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení pro budoucí přístavbu.

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 nega-



		<p>tivní změně vyhlídek Emitenta od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky.</p> <p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.</p>
--	--	--

<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta</b>	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>B.14</b>	<b>Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině</b>	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 žádné peněžní prostředky poskytnuty. Dříve poskytnutá finanční výpomoc byla zcela splacena ke dni 28.4.2016. Informace o skupině Emitenta jsou uvedeny výše v prvku B.5.
<b>B.15</b>	<b>Popis hlavních činností emitenta</b>	Předmětem činnosti Emitenta jsou ubytovací služby a pronájem prostor v budově v Brně, na ulici Bratislavská 52, část obce Zábrdovice, č.p. 234.
<b>B.16</b>	<b>Osoby ovládající emitenta</b>	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>B.17</b>	<b>Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním</b>	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena úvěrová hodnocení.

### **Oddíl C. Cenné papíry**

<b>C.1</b>	<b>Popis druhu a</b>	Jedná se o listinné dluhopisy na řad ve jmenovité hodnotě
------------	----------------------	---

	<b>třídy nabízených cenných papírů</b>	jednoho dluhopisu [...]. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.
<b>C.2</b>	<b>Měna emise cenných papírů</b>	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
<b>C.5</b>	<b>Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů</b>	Nepoužije se – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spojených s cennými papíry</b>	<p>S dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami.</p> <p>S dluhopisy [je/není] spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu Emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. [Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snižena 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 <a href="http://www.efipalace.cz">http://www.efipalace.cz</a> v části Dluhopisy eFi Palace, přičemž oznámení bude zveřejněno nejpozději jeden kalendářní měsíc před datem určeným jako datum předčasné splatnosti.</p>
<b>C.9</b>	<b>Výnos dluhopisu, úroková sazba</b>	<p><u>Nominální úroková sazba</u></p> <p>- [...] % 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</p>

		<p>Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.</p> <p><u>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Datum splatnosti: [...]. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet vlastníka dluhopisu oproti jeho předložení v sídle Emitenta.</li> </ul> <p><u>Uvedení výnosu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><u>Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [Společným zástupcem je [...]/Společný zástupce nebyl ustanoven].</li> </ul>
C.10	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku
C.11	<b>Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
<b>Oddíl D. Rizika</b>		
D.2	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky, které popisuje zejména, že výrazné snížení hospodářské výkonnosti ekonomiky v České republice může v krajním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</li> <li>b) Emitent je nově založenou společností – má krátkou 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.</li> <li>c) Závislost Emitenta na příjmech z pronájmu ubytovacích a nebytových prostor - pokud by došlo k razant-</li> </ul>



		<p>nímu úbytku zájemců o tento typ ubytování v městě Brně, mohlo by být pro Emitenta obtížné zajistit dostatečnou obsazenost objektu.</p> <p>d) Předčasné ukončení nájmu ze strany nájemníků - v případě většího počtu v krátké době předčasně ukončených pronájmů, může tato situace ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky z dluhopisů.</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><b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry</b></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</p>

		<p>s možnou inflací může znamenat snížení reálného výnosu z dluhopisů.</p> <p>e) Možná nízká likvidita dluhopisů, které popisuje situaci, kdy vlastník dluhopisu, který bude chtít dluhopis prodat, se vystavuje riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.</p> <p>f) Snížení výnosu v případě předčasné splatnosti nebo odkupu dluhopisu - 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 předání dluhopisů, je rizikem, že investor nebude moci s dluhopisy disponovat dříve, než převzme dluhopisy od Emitenta. Emitent má dle emisních podmínek možnost předat dluhopis vlastníkově až po uplynutí 2 měsíců po splacení částky emisního kurzu nebo po datu emise, podle toho co nastane později. Může tak nastat situace, že vlastník dluhopisu nebude moci disponovat s dluhopisy dříve než po uplynutí této lhůty.</p>
--	--	---

## Oddíl E. Nabídka

<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	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] [...].
<b>E.3</b>	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Celková částka nabídky odpovídá násobku počtu Dluhopisů této emise, tedy [...] 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 odpoví-</p>

		dající k datu emise částce emisního kurzu ve výši [...]. Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od [...] do [...].
<b>E.4</b>	<b>Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních</b>	[...] / [Emitent si není vědom jakéhokoliv zájmu včetně konfliktního, který je podstatný pro emisi Dluhopisů]
<b>E.7</b>	<b>Odhadované náklady, které emitent účtuje investorovi</b>	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 – má krátkou 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. Snížení výnosu v případě předčasné splatnosti nebo odkupu dluhopisu
7. Změna tržních úrokových sazeb
8. Prodlení při předání 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 – má krátkou historii**

Emitent nemá dostatečnou historii, je nově založenou společností. Rozhodování o návratnosti investice do dluhopisů 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 2016 pokračoval Emitent ve změně 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.

Ke datu prospektu Emitent užívá ubytovací jednotky převážně k ubytování hotelového typu, dlouhodobě pronajímána je pouze jedna ubytovací jednotka. Poměr krátkodobě a dlouhodobě pronajatých jednotek může Emitent upravovat dle aktuální situace na trhu ubytovacích služeb a obchodní strategie Emitenta.

## **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.

K datu prospektu tvoří příjmy z krátkodobého ubytování za rok 2017 celkem 88% příjmů Emitenta. V zbylých 12% příjmů převažují příjmy z dlouhodobě pronajatých nebytových prostor a ubytovací jednotky.



## **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 167.942.000,-Kč. Celkový objem likvidních aktiv Emitenta je tvořen oběžnými aktivy (krátkodobé pohledávky, peněžní prostředky) a ke dni vyhotovení tohoto prospektu činí částku celkem 10.929.000,- Kč. Dlouhodobá aktiva Emitenta tvoří převážně nemovitosti (stavby, pozemky, dlouhodobý hmotný majetek) ke dni vyhotovení tohoto prospektu v hodnotě 205.770.000,- 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 170.576.000,-Kč vlastní kapitál Emitenta činí 44.382.000,-Kč, tedy cizí zdroje převyšují vlastní kapitál Emitenta 3,8 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 krátkodobý pronájem ubytovacích jednotek formou hotelového ubytování a dlouhodobý pronájem nebytových prostor.

Konkurenci v oborech podnikání Emitenta tedy tvoří převážně trh s krátkodobými ubytovacími službami hotelového typu, okrajově poté trh s pronájmem komplementárních prostor – salonků, wellness, konferenčních prostor.

Dle údajů ČSÚ (aplikace hromadná ubytovací zařízení České republiky na internetovém portále ČSÚ) působilo v roce 2016 na relevantním trhu ubytovacích zařízení v ČR celkem 9594 subjektů, z toho 823 působí v Jihomoravském kraji a celkem 124 působí ve městě Brno, což je též lokalita působnosti Emitenta. Z uvedených 124 ubytovacích zařízení spadá celkem 30 do kategorie hotel \*\*\*, která odpovídá svou úrovní převládajícím službám nabízeným Emitentem a dále 20 do kategorie hotel \*\*\*\*, které rovněž spadají mezi konkurenty v části služeb, které Emitent nabízí.

Mezi další konkurenty Emitenta ve městě Brno patří dále hotely v ostatních kategoriích a dále sezonně fungující ubytovací zařízení.

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 hotelových hostů, 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. V případě poklesu/růstu tržní úrokové sazby dochází u dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou k růstu/poklesu jejich tržní ceny. V případě inflace převyšující výši pevné úrokové sazby dluhopisů může být reálný výnos i záporný.

### **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. Snížení výnosu v případě předčasné splatnosti nebo odkupu dluhopisu**

V případě předčasného splacení dluhopisů 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. V případě žádosti vlastníka o odkup dluhopisů Emitentem bude výnos z dluhopisů snížen o sazbu stanovenou v emisních podmínkách příslušné emise.

## **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 předání dluhopisů**

Investor nebude moci s dluhopisy disponovat dříve, než převezme dluhopisy od Emitenta. Emitent má dle emisních podmínek možnost předat dluhopis vlastníkovi až po uplynutí 2 měsíců po splacení částky emisního kurzu nebo po datu emise, podle toho co nastane později. Může tak nastat situace, že vlastník dluhopisu nebude moci disponovat s dluhopisy dříve než po uplynutí této lhůty.

## 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:	<i>bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>
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: <i>bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>
d. Jmenovitá hodnota:	<i>bude určena v doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>
e. S těmito emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta na adrese <a href="http://www.efipalace.cz">http://www.efipalace.cz</a> 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:	<i>bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>
g. Datum emise:	<i>bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</i>
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 či nesprávného čísla účtu 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 vlastníkoví 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 dluhopisů 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 deseti-haléře 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 vyplacenou jmenovitou hodnotou a emisním kursem dluhopisu nebo v případě jejich zpětného odkupu z rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a jejich emisním kursem, nebo z úrokového příjmu z dluhopisu.

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

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

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

Pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu eFi Palace tedy tato právní úprava znamená, že pokud vlastník dluhopisu tento dluhopis prodá, 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 zákl. §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 Doplňku 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 Zábřovice, č.p. 234, na pozemku parc.č. 786, pozemků parc.č. 786 a parc.č. 787, v k.ú. Zábřovice 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 tlumočnicků 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.

Čtvrté ocenění bylo takto zpracováno ke dni 31.12.2015, pod číslem znaleckého posudku ZU 4465-099/2016 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 195 500 000,-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 k 31.12.2015 a řádek č. 071 rozvahy k 31.12.2016) nedosahoval alespoň 118% aktuální celkové výše dluhu Emitenta tvořeného součtem závazků z přijatých úvěrů (řádek č. 118 Rozvahy k 31.12.2015 a řádek č. 135 Rozvahy k 31.12.2016) a závazků vůči vlastníkům dluhopisů vydaných Emitentem (řádek č. 101 Rozvahy k 31.12.2015 a součet řádků č. 132 a č. 147 rozvahy k 31.12.2016 ).

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 31.12.2016 ve výši 15 159 000 Kč.

Závazky z přijatých úvěrů Emitenta byly k 31.12.2016 ve výši 66 597 000 Kč, závazky Emitenta vůči vlastníkům dluhopisů vydaných Emitentem byly k 31.12.2016 ve výši 97 770 000 Kč.

**Hodnota výše popsaného ukazatele ke dni 31.12.2016 je 128%, přičemž k 31.12.2015 činila tato hodnota 135%.**

2. zajistit, že poměr dluhu Emitenta tvořený součtem závazků z přijatých úvěrů (řádek č. 118 Rozvahy k 31.12.2015 a řádek č. 135 Rozvahy k 31.12.2016) a závazků vůči vlastníkům dluhopisů vydaných Emitentem (řádek č. 101 Rozvahy k 31.12.2015 a součet řádků č. 132 a č. 147 rozvahy k 31.12.2016 ) k součtu Obvyklé ceny dotčených nemovitostí a volných finančních prostředků (řádek č. 058 Rozvahy k 31.12.2015 a řádek č. 071 rozvahy k 31.12.2016) 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 31.12.2016 ve výši 66 597 000 Kč, závazky Emitenta vůči vlastníkům dluhopisů vydaných Emitentem byly k 31.12.2016 ve výši 97 770 000 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 31.12.2016 ve výši 15 159 000 Kč.

**Hodnota výše popsaného ukazatele ke dni 31.12.2016 je 78%, přičemž ke dni 31.12.2015 činila tato hodnota 74%.**

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 vlastníkově dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto emisních podmínek ke dni zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení dluhopisu učiněnému na webových stránkách Emitenta, <a href="http://www.efipalace.cz">http://www.efipalace.cz</a> 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 Doplnku dluhopisového programu, vlastník dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy dluhopis Emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se dluhopis převádí), a Emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž Emitent dluhopis vykoupí bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu.
v) Další práva spojená s vlastnictvím dluhopisů Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "ZoDI") stanoví vlastníkům dluhopisů a Emitentovi další práva a povinnosti, jejichž přehled je obsažen v tomto bodě emisních podmínek:  Dle ustanovení § 21 odst. 1) ZoDI Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje, b) návrhu na přeměnu Emitenta, c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu dluhopisu, d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno, e) návrhu o podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „členský stát“), nebo

f) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných dluhopisů (dále jen "změny zásadní povahy").

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

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

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

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

Probíhá-li reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí schůzi vlastníků svolat.

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

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

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

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

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

Oznámení obsahuje alespoň

a) údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. 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 vlastníků dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci 1.

(3) Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví Emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se pro účely odstavců 1 a 4 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 vlastníků dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

(7) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastní-

ků 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.

Zařazení těchto práv - dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.

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.

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

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

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 pod-

nikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění 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.

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

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

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

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](http://www.efipalace.cz), v sekci „Dluhopisy eFi Palace“

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

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



## Kapitola V. - Vzor Konečných podmínek nabídky

Dále je uveden vzor Konečných podmínek nabídky Dluhopisů, který obsahuje Doplněk dluhopisového programu, kdy tyto Konečné podmínky nabídky budou vyhotoveny pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu 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.

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

Výnosy celkem: [...]

Důvody nabídky: Důvodem nabídky je [zajištění finančních zdrojů na refinancování části investičních nákladů spojených s pořízením, přestavbou a výstavbou multi-

funkčního 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] [...].

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 31.12.2015 a končící k 31.12.2016 ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

Jménem eFi Palace, s.r.o.

Mgr. Daniel Sobotka, MSc,  
jednatel

**eFi Palace, s.r.o.**  
Bratislavská 52, 602 00 Brno  
IČ: 29378702 Tel.: 541249011

### Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

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

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

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

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

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

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

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



Kompletní auditovaná účetní závěrka eFi Palace, s.r.o. za účetní období končící 31.12.2015 a kompletní auditovaná účetní závěrka eFi Palace, s.r.o. za účetní období končící 31.12.2016 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 schopen to zjistit, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukovaná informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Výše uvedení auditoři 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 31.12.2015	k 31.12.2016
Provozní výnosy	26445	32035
Finanční výnosy	4	46
Mimořádné výnosy	0	0
Provozní náklady	16772	23788
Finanční náklady	9648	8894
Aktiva	219671	226423
Cizí zdroje	173696	180624
- z toho vydané dluhopisy	83850	97770
- z toho finanční výpomoc od e-Finance, a.s.	13712	0
- z toho úvěr	68836	66597
Vlastní kapitál	42501	41899
Základní kapitál	47200	47200
Peněžní prostředky na začátku účetního období	13072	9871
Peněžní prostředky na konci účetního období	9871	15159
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	363	4409
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-839	2711
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-2725	-1832
Hospodářský výsledek minulý	-4724	-4700
Hospodářský výsledek běžného období	25	-601

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.

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 byla dokončena dostavba dvorního křídla hotelu, což vedlo k navýšení ubytovací kapacity a byl vybudován konferenční sál, fitness a wellness centrum s bazénem.

V letech 2015 a 2016 Společnost pokračovala v rozvoji svého podnikání v oblasti poskytování ubytovacích služeb zejména rozvojem hotelových aktivit, byla zvyšovány výnosy z hotelu a připravován plán rozvoje hotelu přístavbou na sousedícím pozemku ve vlastnictví společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

V prvním pololetí roku 2017 společnost pokračovala v poskytování hotelových služeb a přípravě projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení pro budoucí přístavbu.

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.

## **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, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Telefonní číslo do sídla Emitenta je 515 555 555, e-mail: info@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 nepeněžitým vkladem nemovitostí v Brně, na adrese Bratislavská 52, multifunkčního objektu Zábrdovice, č.p. 234 s pozemkem p.č. 786 a pozemkem p.č. 787, přičemž vklad těchto nemovitostí do základního kapitálu Emitenta byl zapsán do katastru nemovitostí pod č. V-97/2013-702, s právními účinky vkladu do katastru ke dni 7.1.2013.

Od začátku roku 2013 až do 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.

V letech 2015 a 2016 Společnost pokračovala v rozvoji svého podnikání v oblasti poskytování ubytovacích služeb zejména rozvojem hotelových aktivit a byl připravován plán rozvoje hotelu přístavbou na sousedícím pozemku ve vlastnictví společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

V prvním pololetí roku 2017 společnost pokračovala v poskytování hotelových služeb a přípravě projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení pro budoucí přístavbu.

Obsazenost celého objektu, včetně přístavby je následující: ubytovací jednotky v objektu určené k dlouhodobému pronájmu jsou z 100% obsazeny, k datu prospektu je k dlouhodobému pronájmu vyčleněna pouze jedna jednotka, ubytovací jednotky určené pro krátkodobé ubytování (hotelové pokoje) jsou v průměru obsazeny z 83% a od 1.2.2014 jsou zcela obsazeny všechny nebytové prostory v objektu.

Společnost emitovala v rámci tohoto dluhopisového programu následující emise dluhopisů, které již byly řádně splaceny:

Název emise	Objem emise	Upsaná částka	Úroková sazba	Splatnost
eFi Palace I	6.000.000,-Kč	6.000.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace II	12.000.000,-Kč	11.640.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace III	12.000.000,-Kč	11.310.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace IV	6.000.000,-Kč	5.730.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace V	7.500.000,-Kč	6.150.000,-Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace VI	9.000.000,-Kč	7.860.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace VII	9.000.000,-Kč	7.080.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace VIII	9.000.000,-Kč	8.580.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno
eFi Palace IX	6.000.000,-Kč	1.560.000,- Kč	4,5% p.a.	splaceno

Společnost dále emitovala v rámci tohoto dluhopisového programu následující emise dluhopisů, jejichž splatnost teprve nastane:

Název emise	Objem emise	Upsaná částka	Úroková sazba	Splatnost
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



eFi Palace XVII	6.000.000,-Kč	5.220.000,-Kč	4,5% p.a.	1.8.2018
eFi Palace XVIII	12.000.000,-Kč	10.830.000,-Kč	4,5% p.a.	1.9.2018
eFi Palace XIX	9.900.000,-Kč	9.750.000,-Kč	4,5% p.a.	1.2.2019
eFi Palace XX	9.900.000,-Kč	9.810.000,-Kč	4,5% p.a.	1.3.2019

## 2. Investice

Řídící orgány Emitenta se nezavázaly k žádným budoucím investicím. Plánovaná přístavba budovy hotelu je ve fázi přípravy projektové dokumentace, bez závazného termínu či podmínek realizace.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 6 mezonetových bytů o dispozici 2+kk a 3+kk o plošné výměře 81 až 122 m<sup>2</sup>, kancelářských a obchodních prostor o plošné výměře 327 m<sup>2</sup>, restaurace o plošné výměře 276 m<sup>2</sup>, 40 parkovacích míst a skladů o plošné výměře 177 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha prostor I. etapy je 2874 m<sup>2</sup>. Ubytovací jednotky a byty jsou kompletně zařízeny a určeny k pronájmu.

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 m<sup>2</sup>, konferenční sál a prostory fitness a wellness v 1. a částečně 2. nadzemním podlaží o plošné výměře 548 m<sup>2</sup>. Celková pronajimatelná podlahová plocha II. etapy činí 2052 m<sup>2</sup>.

## Strategie Emitenta

Cílem Emitenta pro nadcházející období je zajišťování minimálně 95% obsazenosti (pronajatek) 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 většinu celkových ubytovacích prostor v areálu Bratislavská 52 pronajímat krátkodobě, tedy na základě ubytovací smlouvy za sjednané nájemné

za přenocování, tedy většinou fungovat na bázi hotelu, a tím zvýšit výnosy z poskytování ubytování.

K datu prospektu Emitent pronajímá 1 ubytovací jednotku na základě nájemní smlouvy a 87 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 2016“ (viz. internetová adresa <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-v-roce-2016>) dosáhl v roce 2016 HDP České republiky zvýšení o 2,3 %, hrubá přidaná hodnota vzrostla o 2,1 %. Hospodářský růst byl podpořen především rostoucími výdaji domácností na konečnou spotřebu. Neméně důležitou úlohu sehrál růst kladného přebytku bilance zahraničního obchodu, na kterém se projevil i pozitivní ekonomický vývoj nejbližších obchodních partnerů ČR. V porovnání s předchozím rokem se meziroční tempo ekonomického růstu zpomalilo.

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

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

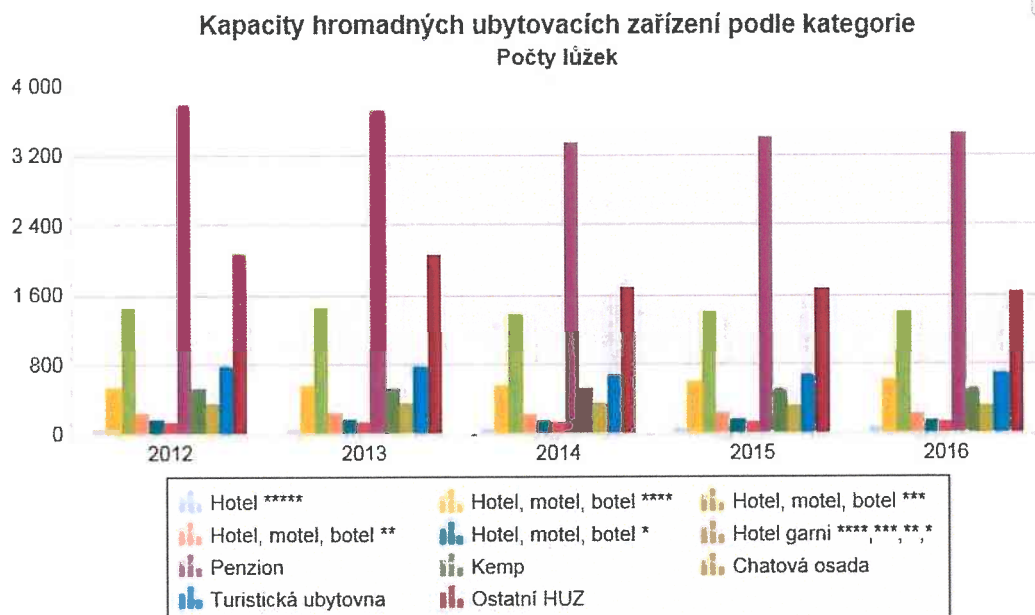
Zvyšující se disponibilní příjmy domácností, sycené růstem objemu vyplacených mezd a platů v celé ekonomice (+5,5 % v roce 2016, o rok dříve +4,4 %), v kombinaci s velmi optimistickým naladěním spotřebitelů po celý loňský rok vyústily v růst maloobchodních tržeb (+5,1 % meziročně).

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

### Ubytovací služby – středně a dlouhodobé ubytování

Dle údajů ČSÚ (aplikace hromadná ubytovací zařízení České republiky na internetovém portálu ČSÚ) působilo v roce 2016 na relevantním trhu ubytovacích zařízení v ČR celkem 9594 subjektů, z toho 823 působí v Jihomoravském kraji a celkem 124 působí ve městě Brno, což je též lokalita působnosti Emitenta. Z uvedených 124 ubytovacích zařízení spadá celkem 30 do kategorie hotel \*\*\*, která odpovídá svou úrovní převládajícím službám nabízeným Emitentem a dále 20 do kategorie hotel \*\*\*\*, které rovněž spadají mezi konkurenty v části služeb, které Emitent nabízí.

Mezi další konkurenty Emitenta ve městě Brno patří dále hotely v ostatních kategoriích a dále sezonně fungující ubytovací zařízení.



Zdroj dat: [Veřejná databáze ČSÚ](#)

## Ubytovací služby - krátkodobé ubytování

Dle statistiky cestovního ruchu ČSÚ za rok 2016 (viz. internetová adresa [https://www.czso.cz/csu/czso/cru\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr)) se v ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji v roce 2016 ubytovalo více než 1,6 milionu hostů. Bylo mezi nimi 548 tisíc návštěvníků z ciziny, nejvíce z Polska, Slovenska a Německa. Ve srovnání s rokem 2015 návštěvníků přibylo a přespali zde více nocí než v roce předchozím.

V roce 2016 se v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji ubytovalo 1 647 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 38,7 % z celkového počtu hostů v ČR.

Z celkového počtu hostů v Jihomoravském kraji bylo 548,5 tisíc návštěvníků z ciziny (nerezidenti) a 1098,9 tisíc tuzemských hostů (rezidenti). Tuzemští návštěvníci tak v Jihomoravském kraji tvořili 66,7 % celkového počtu hostů.

Počet přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních Jihomoravského kraje dosáhl v roce 2016 celkem 3296 tisíc a meziročně se zvýšil o 7%.

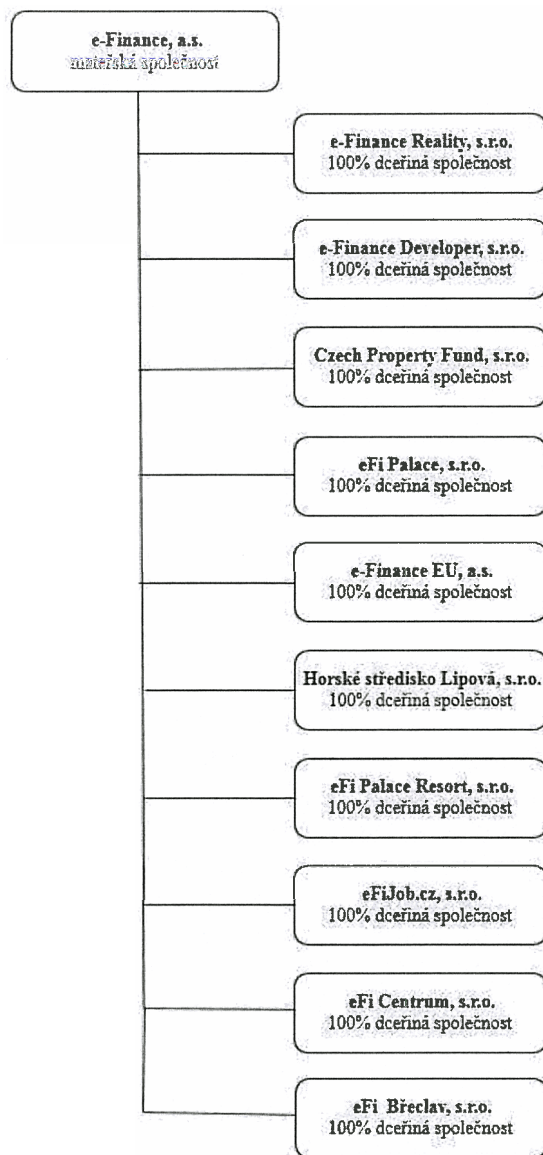
## Oddíl F. Organizační struktura

### 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., eFi Job.cz, s.r.o., eFi Centrum, s.r.o. a eFi Břeclav, 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 obchodní-



ho rejstříku dané společnosti, mimo jiné i v elektronické podobě prostřednictvím sítě internet na portálu [www.justice.cz](http://www.justice.cz).

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

Uvedené údaje jsou v tisících Kč.

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 zahájené hrubé stavby, přičemž byly vynaloženy náklady ve výši 12.893.000,-Kč

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

IČO: 25554824

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

Den zápisu do OR: 17. 02. 1999

#### **e-Finance Developer, s.r.o.**

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

Café, s.r.o. na současný e-Finance Developer, s.r.o. došlo 7.9.2012. V roce 2017 koupila společnost e-Finance Developer, s.r.o. pozemky určené k výstavbě devíti rodinných domů v obci Tučapy, katastrální území Tučapy u Vyškova, zapsané na LV č. 654, na tuto koupi byly vynaloženy náklady ve výši 5.200.000,-Kč.

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

IČO: 27754979

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

Den zápisu: 19. 11. 2007

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

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

IČO: 031 78 307

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

Den zápisu do OR: 8. července 2014

#### **eFi Palace Resort, s.r.o.**

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

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

IČO: 03885453

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

Den zápisu do OR: 12. března 2015

#### **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

#### **eFi Job, s.r.o.**

Společnost eFi Job, s.r.o. byla založena za účelem poskytování služeb v oblasti pohostinství a k datu prospektu již tuto činnost vykonává.

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

IČO: 05908744

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

Den zápisu do OR: 13. března 2017

#### **eFi Centrum, s.r.o.**

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

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

IČO: 05711576

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

Den zápisu do OR: 13. ledna 2017

#### **eFi Břeclav, s.r.o.**

Společnost eFi Břeclav, s.r.o. byla založena za účelem správy vlastního majetku.

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

IČO: 06252559

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

Den zápisu do OR: 7. července 2017

## **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 2016 „Trends & Prospects“ (viz. internetová adresa: [http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2016-trends-and-prospects-\(q4-2016\)](http://www.etc-corporate.org/reports/european-tourism-2016-trends-and-prospects-(q4-2016))) rostl turismus v evropském prostoru v roce 2016 o 2 %, přičemž pro rok 2017 je očekáván další nárůst přibližně o 3 %. Vývoj tržeb v odvětví ubytování dle Českého statistického úřadu pokračoval v roce 2016 již sedmým rokem v růstu, přičemž pokračující 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 zájemem mimobrněnských návštěvníků jako jsou zejména mezinárodní strojírenský veletrh a obdobné významné veletržní ak-

ce, 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. Poměr krátkodobě a dlouhodobě pronajatých jednotek může Emitent upravovat dle aktuální situace na trhu ubytovacích služeb a obchodní strategie Emitenta.

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**

Řídicím 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 jednatelé tito:

1. Radek Jakubec, MSc, MBA, r.č. 711218/3793,  
Brno, Ferrerova 424/23, PSČ 618 00, u Emitenta ve funkci vedoucího pracovníka - jednatele  
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 - jednatele  
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 – jednatele  
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 31.12.2015 a končící 31.12.2016 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.

## **Oddíl M. Doplňující údaje**

### **1. Základní kapitál**

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

### **2. Společenská smlouva a stanovy**

Zakladatelská listina byla sepsána ve formě notářského zápisu dne 19.10.2012 JUDr. Ing. Jiřím Lorenčíkem, notářským kandidátem u JUDr. Lubomíra Miky, notáře se sídlem v Brně pod č. NZ 1281/2012. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré její změny jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, spisová značka č. C76976, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná. Tato zakladatelská listina, je na požádání dostupná v sídle společnosti na adrese Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00.

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

## **Oddíl N. Významné smlouvy Emitenta, patenty a licence**

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

## **Oddíl O. Všeobecné informace o emisi dluhopisů**

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

## **Oddíl P. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti 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 31.12.2015 a 31.12.2016. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nespĺňuje 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 31.12.2015 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**

*m. pavlaček*  


## Zpráva nezávislého auditora

určená statutárním 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 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 potřebně vysvětlující informace. Údaje o společnosti eFi Palace, s. r. o., jsou uvedeny v bodě I. přílohy k této účetní závěrce.

#### Odповідnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

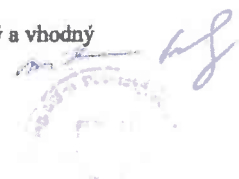
Statutární orgán společnosti eFi Palace, s. r. o., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz o stavu aktiv a pasív, nákladů a výnosů, hospodářského výsledku a finanční situace společnosti v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který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

#### Odповідnost 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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "Auditor" and "eFi Palace" around its perimeter. The signature is a cursive script.



Příloha k příznání k dani  
z příjmů právnických osob

## ROZVAHA v plném rozsahu

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

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

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Měsíční 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	028	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (7.32+39+48+58)	031	11669	0	11669	15281
C.III.	Krátkodobé pohledávky (7.48 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 předešlých období	064	36	0	36	35
2.	Komplexní náklady předešlých období	065	402	0	402	0
3.	Příjmy předešlých období	066	0	0	0	395



Označení	PASIVA	Číslo řádku	Slav v běžném účetním období	Slav v minulém účetním období
a	b	c	d	e
	PASIVA CELKEM (ř.88+89+122)	067	219671	185513
A.	Vlastní kapitál (ř.89+73+80+83+87+88)	068	42501	42476
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	47200	47200
A.I.1.	Základní kapitál	070	47200	47200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	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 (ř.90+95+100+118)	089	173696	141704
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	97862	76232
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	13712	33212
6.	Vydání dlouhopry	101	83850	43020
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	7298	15472
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	6565	11770
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající 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.	Bank - itařové 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 (ř.119 až 121)	118	68836	50000
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	68836	50000
C.I.	Časové rozlišení (ř.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 <b>eFi Palace, s.r.o.</b> Bratislavská 52, 602 00 Brno IČ: 20278703 TUL: 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)

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 1 7 8 7 0 2

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	109	13
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	83	12
+	Obchodní marže (I.1-2)	003	28	1
II.	Výkony (I.5+6+7)	004	26279	59789
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	13887	4555
C.	Osobní náklady (I.13 až 16)	012	3338	2249
C.1.	Mzdové náklady	013	2984	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	1558
H.	Ostatní provozní náklady	027	213	2
•	Provozní výsledek hospodaření (I.11-12-17-18+10-22-25+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	5339
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	2	4
O.	Ostatní finanční náklady	045	338	60
*	Finanční výsledek hospodaření (f.21-32+33+37-36+38-40-41+42-43+44)	048	-9644	-5391
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f.30+48-49)	052	29	-2544
R.	Mimořádné náklady	054	4	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (f.53-54-55)	058	-4	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (H-) (f.52+58-59)	060	25	-2544
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f.30+48+53-54)	061	25	-2544

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>eFi Palace, s.r.o.</b> Bratislavská 52/800 80 Brno IČ: 29378703 TEL: 5412 7811
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 řídicích orgánů : nebyly

**II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách**

2.1. Způsoby ocenění

Druh majetku	Způsob ocenění
Zásoby nakupované	Pořizovací ceny



Vytvořené ve vlastní režii	Nebyly
HIM a DHIM ve vlastní režii	Nebyly
Cenné papíry a majetkové účasti	Nebyly

## 2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Druh majetku	Reproduk.PC	Způsob stanovení RPC
nebylo použito		

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

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

Složky nákladů	Kód	Druh zásob

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

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

## 2.5. Způsoby stanovení opravných položek k majetku

Opravná položka	Způsob stanovení	Zdroj informací
Nebyly		

## 2.6. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

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

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

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



### III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

#### 3.1. Zisk minulých let - není

##### 3.2.1 Přehled o pohledávkách 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: 541249011

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



Příloha k příznání k daní  
z příjmů právnických osob

## Cash Flow

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

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bretislavské 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

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.)	9827
05	A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a umořování opravné položky k nabytému majetku	518
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.)	9852
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	-6061
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 doměrný daně za minulé období	0
21	A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný výsledek hospodaření, včetně uhrazené splátné 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 ažia, 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 výdaje peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
35	C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti	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 společností v o.s. a komplementářů 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.***)	-3261
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 <b>eFI Palace, s.r.o.</b> Bratislava 62, 602 00 Bmú IČ: 29378702 Tel: 541249011
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka

Příloha k přeznění 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)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 9 3 1 7 8 7 0 2

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 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	-4724	0	0	-4724
1.	Nerozdělený 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.	Rozhodnuto 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 <b>eFi Palace, s.r.o.</b> Bratislavská 52, 60200 Brno IČ: 29378702 Tel.: 541249011
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka

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



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

---

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**o ověření účetní závěrky společnosti eFi Palace, s. r. o.  
za rok končící 31. 12. 2016**

vydaná v Brně dne 29. března 2017



## Zpráva nezávislého auditora určená jedinému společníkovi společnosti eFi Palace, s. r. o.

### Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti eFi Palace, s. r. o. (dále také Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016, peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti eFi Palace, s. r. o. se sídlem v Brně, Bratislavská 234/52, IČ: 293 78 702 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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

### Základ pro výrok auditora

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

### Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku

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

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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



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

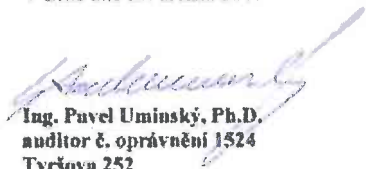
Mojí povinností je také informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Společnost nemá zákonnou povinnost vyhotovit a zveřejnit výroční zprávu. Ke dni ukončení auditu účetní závěrky jsem neobdržel žádné informace o tom, že Společnost bude na základě svého rozhodnutí zpracovávat dokumenty, které budou prezentovány jako výroční zpráva společnosti.

V Brně dne 29. března 2017

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



Příloha k příznání k dani  
z příjmů právnických osob

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

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


ke dni 31.12.2016  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
Bratislavská 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ									
2016	1	2	2	9	3	7	8	7	0	2	

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (f.2+3+07+74)	001	229900	-3477	226423	219571
<b>B.</b>	Dlouhodobý majetek (f.4+14+27)	003	210362	-3477	206885	207564
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (f.15+18+19+20+24)	014	210361	-3477	206884	207563
<b>B.II.1.</b>	Pozemky a stavby (f.16+17)	015	205297	-1965	203332	204427
<b>B.II.1.1.</b>	Pozemky	016	7896	0	7896	7896
<b>B.II.1.2.</b>	Stavby	017	197401	-1965	195436	196531
<b>B.II.2.</b>	Hmotná movitá věc a jejich soubory	018	4814	-1512	3302	3138
<b>B.II.5.</b>	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončení dlouhodobý hmotný	024	250	0	250	0
<b>B.II.5.2.</b>	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	250	0	250	0
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (f.28 až 34)	027	1	0	1	1
<b>B.III.5.</b>	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1	0	1	1
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (f.38+46+56+71)	037	18756	0	18756	11669
<b>C.II.</b>	Pohledávky (f.47+57)	046	3597	0	3597	1798
<b>C.II.1.</b>	Dlouhodobé pohledávky (f.48 až 52)	047	350	0	350	0
<b>C.II.1.5.</b>	Pohledávky ostatní (f.53 až 56)	052	350	0	350	0
<b>4.</b>	Jiné pohledávky	056	350	0	350	0
<b>C.II.2.</b>	Krátkodobé pohledávky (f.58 až 61)	057	3247	0	3247	1798
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1743	0	1743	1029
<b>C.II.2.2.</b>	Pohledávky - ovládané nebo ovládající osoba	059	311	0	311	0
<b>C.II.2.4.</b>	Pohledávky ostatní (f.62 až 67)	061	1193	0	1193	769
<b>4.</b>	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1111	0	1111	769
<b>5.</b>	Donané účty aktivní	066	48	0	48	0
<b>6.</b>	Jiné pohledávky	067	34	0	34	0
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky (f.72+73)	071	15159	0	15159	9871
<b>C.IV.1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	072	687	0	687	527
<b>C.IV.2.</b>	Peněžní prostředky na účtech	073	14472	0	14472	9344
<b>D.</b>	Časová rozlišení aktiv (f.75+76+77)	074	782	0	782	438
<b>D.1.</b>	Náklady příštích období	075	83	0	83	36
<b>D.3.</b>	Příjmy příštích období	077	699	0	699	402

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 102+106+130+164)	101	226423	219671
A.	Vlastní kapitál (ř. 103+107+115+116+122+123)	102	41899	42501
A.1.	Základní kapitál (ř. 104 až 106)	103	47200	47200
A.1.1.	Základní kapitál	104	47200	47200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 119 až 121)	118	-4700	-4724
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	119	24	0
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	120	-4724	-4724
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	122	-601	25
B.+ C.	Cizí zdroje (ř. 125+130)	124	180624	173696
C.	Závazky (ř. 131+146)	130	180624	173696
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 132+135+136+137+138+139+140+141+142)	131	129043	166398
C.I.1.	Vydané dluhopisy (ř. 133+134)	132	61980	83850
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	134	61980	83850
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	135	66587	88836
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	139	0	13712
C.I.9.	Závazky ostatní (ř. 143 až 145)	142	466	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	145	466	0
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 147+150+151+152+153+154+155+156)	146	51581	7298
C.II.1.	Vydané dluhopisy (ř. 148+149)	147	35790	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	149	35790	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	150	2304	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	151	15	377
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	152	1478	6565
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	154	0	3
C.II.8.	Závazky ostatní (ř. 157 až 163)	156	11994	353
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	159	357	255
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	160	63	53
C.II.8.5.	StM - daňové závazky a dotace	161	237	38
C.II.8.7.	Jiné závazky	163	11337	7
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 165+166)	164	3900	3474
D.1.	Výdaje příštích období	165	3900	3428
D.2.	Výnosy příštích období	166	0	46

Sestaveno dne: 24.3.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou eFI Palace, s.r.o. Bratislavské 52, 602 00 Brno IČ: 29378702 Tel: 541249011	
Právní forma účetní jednotky S. P. O.	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 31.12.2016  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno.

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutčnosti v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	31760	26279
II.	Tržby za prodej zboží	002	224	109
A.	Výkonová spotřeba (7.4 až 9)	003	15331	12691
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	119	83
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3623	3450
A.3.	Služby	006	11589	9158
D.	Osobní náklady (7.10+11)	009	4957	3336
D.1.	Mzdové náklady	010	4384	2994
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (7.12+13)	011	573	342
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	543	325
D.2.2.	Ostatní náklady	013	30	17
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (7.15+18+19)	014	2961	516
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (7.16+17)	015	2961	516
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2961	516
III.	Ostatní provozní výnosy (7.21 až 23)	020	51	57
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	51	57
F.	Ostatní provozní náklady (7.25 až 29)	024	539	233
F.3.	Daně a poplatky	027	509	16
F.5.	Jiné provozní náklady	029	30	217
.	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (7.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	8247	9689

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (f.40+41)	039	17	2
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	17	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (f.44+45)	043	8614	8310
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	8614	8310
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	29	2
K.	Ostatní finanční náklady	047	280	338
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (f.51-54+35-38+39-42-43+46-47)	048	-8848	-9644
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (f.50+48)	049	-601	25
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (f.49-50)	053	-601	25
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.63-64)	055	-601	25
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	32081	26449

Sestaveno dne: 24.3.2014		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: 29376702 Tel.: 541249011
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání	Poznámka



*[Handwritten signature]*



## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

(v celých tisících Kč).

IČO
29378702

Název a sídlo účetní jednotky

eFi Palace, s. r. o.

Bratislavská 234/52

Brno 2

60200

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	9 871	13 072
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-601	25
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	11 558	9 827
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s vyj. zúst. ceny a dále umof. npr. poř. k majetku	2 961	516
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s úroky zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku vyúčtované výnosové úroky (-)	8 597	9 311
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	10 957	9 852
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-374	-4 298
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-7 728	1 703
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	7 354	-6 001
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	10 583	5 554
A.3.	Vyplacené úroky a výjimkou úroky zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	-6 174	-5 193
A.4.	Přijaté úroky (+)	0	2
A.5.	Zaplacená daň z příjmu a za doměny za minulé období (-)	0	0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	4 409	363
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 482	-2 725
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-350	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 832	-2 725

IČ: 29379702

Pořadka	TEXT	Skutčnost v účetním období	
		účetním	minutém
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	2 711	- 839
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vypáčení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další výdady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na úpob fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vypáčení dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2 711	- 839
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	5 288	- 3 201
R.	Štáv peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	15 159	9 871

Sešaveno dne: 16.3.2017

Právní forma účetní jednotky: **SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM**

Předmět podnikání účetní jednotky: ubytovací služby

Podpisový záznam:

**eFi Palace, s.r.o.**  
 Bratislavská 52, 602 00 Brno  
 IČ: 29379702 Tel.: 521249011



*[Handwritten signature]*

Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

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

ke dni 31.12.2016  
(V celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Rok	Měsíc	IČ
2016	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

Bratislavská 234  
60200 Brno

ozn.	Položka vlastního kapitálu	Číslo řádku	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Vlastní kapitál (ř. 2+6+13+16+21+22)	01	42501	24	626	41899
A.I.	Základní kapitál (ř. 3 až 5)	02	47200	0	0	47200
1.	Základní kapitál	03	47200	0	0	47200
2.	Vlastní podíly	04	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu	05	0	0	0	0
A.II.	Ažio a kapitálové fondy (ř. 7 až 12)	06	0	0	0	0
1.	Ažio	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 obchodních korporací	10	0	0	0	0
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	11	0	0	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 14+15)	13	0	0	0	0
1.	Ostatní rezervní fondy	14	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	15	0	0	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 17 až 20)	16	-4699	24	25	-4700
1.	Nerozdělený zisk minulých let	17	0	24	0	24
2.	Nouhrazená 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	25	0	25	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	21	XXX	0	601	-601
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílů na zisku	22	0	0	0	0

Sestaveno dne: 24.3.2017		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 s.r.o.	Předmět podnikání	Poznámka	





## Příloha v účetní závěrce za rok 2016 ve zkráceném rozsahu

Společnost eFi Palace, s.r.o. je malou účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2016.

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

### I. Obecné údaje:

<b>Název společnosti:</b>	eFi Palace, s.r.o.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	správa vlastního majetku, ubytovací služby
<b>Datum vzniku :</b>	28. 11. 2012
<b>IČO:</b>	29378702
<b>DIČ:</b>	CZ29378702
<b>Právní forma:</b>	společnost s ručením omezeným
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2016
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	24.3.2017

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 2016: nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Radek Jakubec, MSc, MBA	- jednatel
Ivo Škaroupka	- jednatel
Mgr. Daniel Sobotka, MSc	- jednatel

Společnost nevlastní žádné podíly v obchodních společnostech, které by zakládaly rozhodující nebo podstatný vliv.

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

a) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

- areál Bratislavská 52, který je tvořen těmito věcmi nemovitými:
  - pozemkem parc.č. 786, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2353 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v části obce Zábřovice, č.p. 234, postavená na pozemku parc.č. 786,
  - pozemkem parc.č. 787, ostatní plocha o výměře 443 m<sup>2</sup>,vše v obci Brno, katastrálním území Zábřovice. Tento majetek byl pořízen v roce 2012 nepeněžním vkladem do základního kapitálu a oceněn dle vypracovaného znaleckého posudku. Tato cena byla v následujících letech zvýšena o skutečně vynaložené náklady spojené s přestavbou vloženého objektu na hotel eFi Palace a přístavbou budovy. Pro daňové účely je

Strana 1 (celkem 3)

budova oceněna původní pořizovací cenou zjištěnou z účetnictví vkladatele zvýšenou o skutečně vynaložené náklady spojené s přestavbou na hotel. Majetek je v účetnictví odepisován rovnoměrně po dobu 100 let. Pro daňové účely jsou zvoleny rovnoměrné odpisy ze zvýšené vstupní ceny po dobu 50 let.

2. Samostatné movité věci, které tvoří vybavení hotelu a firemní automobil. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 10 000 Kč a dobou provozně-technické funkce delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

#### **b) Pohledávky**

Společnost eviduje dlouhodobou pohledávku ve výši 350 tis. Kč z titulu poskytnuté zápůjčky společnosti e-Finance Developer, s.r.o. Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou.

Z toho činí pohledávky po lhůtě splatnosti delší jak 180 dnů celkem 0 Kč.

K pohledávkám po splatnosti déle jak 180 dnů jsou tvořeny opravné položky ve výši 50 % jmenovité hodnoty pohledávky. Tam, kde to umožňuje zákon 593/1992 Sb., o rezervách a opravných položkách jsou vytvářeny opravné položky dle tohoto zákona.

#### **c) Peněžní prostředky**

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

#### **d) Časové rozlišení aktiv**

Zde jsou uvedeny zejména částky zaúčtované do výnosů, které budou přefakturovány nájemníkům až v následujícím roce. Tyto částky jsou evidovány na účtu 385 – Příjmy příštích období.

#### **e) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk a neuhrazenou ztrátu.

#### **f) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Společnost má dlouhodobý úvěr poskytnutý Moravským peněžním ústavem – spořitelni družstvo. Nesplacená část úvěru činí 67 473 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 1 618 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku. Dále má společnost úvěr poskytnutý Komerční bankou, a.s. se sídlem Na Příkopě č. 33/969, Praha 1 a nesplacená část úvěru činí 1 428 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 686 tis. Kč. Dále má společnost poskytnutý úvěr na automobil ve výši 466 tis. Kč, jehož krátkodobě splatná část činí 114 tis. Kč.

Dále společnost emituje dluhopisy podle prospektu zveřejněného na stránkách [www.efipalace.cz](http://www.efipalace.cz). Tyto dluhopisy jsou oceněny jmenovitou hodnotou. Dluhopisy, které jsou splatné do 1 roku jsou vykázané v krátkodobých závazcích.

#### **g) Časové rozlišení pasiv**

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



**h) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

**g) Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů. Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov vyplývá i odložená daň, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

**III. Další informace**

**a/ Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám.**

V roce 2016 nebyly takové půjčky poskytnuty.

**b/ Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem**

V roce 2016 nebylo s výjimkou plnění dle Dohod o provedení práce poskytnuto žádné plnění osobám, které jsou statutárním orgánem.

**Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: 11**

V Brně dne: 24. 3. 2017

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel: 515 555 513

eFi Palace, s.r.o.  
Bratislavská 52, 602 00 Brno  
IČ: 29378702 Tel: 541249011

Mgr. Daniel Sobotka, MSc – jednatel společnosti

