

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A

za rok 2017

RSRE INVEST a.s.

tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

IČO: 063 34 989

Obsah výroční zprávy:

1. Základní údaje o obchodní společnosti
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2017
3. Zpráva představenstva za rok 2017
4. Zpráva auditora za rok 2017
5. Účetní závěrka k 31. 12. 2017
6. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou za rok 2017

1. Základní informace o obchodní společnosti:

Obchodní firma: **RSRE INVEST a.s.**

Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

IČO: 063 34 989

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986

Datum zápisu: 9. srpna 2017

Společnost **RSRE INVEST a.s.** vznikla účelově se záměrem zajišťování a následného poskytování financování projektů realizovaných v rámci skupiny Redstone. Předmětem činnosti společnosti je získávání zdrojů formou emitování dluhopisů. Dne 30. listopadu 2017 emitovala své první dluhopisy v celkovém objemu 20 mil. EUR, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR. Tyto dluhopisy jsou emitovány na dobu pěti let a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a.

Hlavním příjmem společnosti jsou výnosové úroky z úvěrů poskytnutých podnikům vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE a.s.

Společnost v roce 2017 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2017 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost RSRE INVEST a.s. neměla v roce 2017 žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Dne 15. prosince 2017 byl zřízen, na základě rozhodnutí valné hromady, výbor pro audit, jehož členy byli jmenováni Ing. Věra Poštulková (předsedkyně výboru), Ing. Zbyněk Oščádal a Ing. Petr Dlabal. Výbor pro audit byl zřízen v souladu s ustanovením paragrafu 44 zákona č. 93/2009 Sb. o auditorech a to z důvodu, že je společnost subjektem veřejného zájmu dle paragrafu 1a zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

Kromě výše zmíněného nenastaly ve společnosti RSRE INVEST a.s. v roce 2017 z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

Po datu sestavení účetní závěrky ve společnosti nedošlo k žádným událostem, které by měly významný vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2017.

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2017

Společnost **RSRE INVEST a.s.** je dceřinou společností skupiny Redstone a vznikla účelově se záměrem zajišťování a následného poskytování financování projektů realizovaných v rámci této skupiny. Předmětem činnosti společnosti je získávání zdrojů formou emitování dluhopisů. Takto získané zdroje společnost poskytuje společností v rámci své skupiny, inkasuje od nich úroky a splácí úroky investorům do dluhopisů.

Skupina Redstone nabízí průnik mezi developerskou, realitní a investiční činností. Prostřednictvím dceřiných společností se profiluje i v oblastech řízení aktiv a realizace dluhopisových programů.

Skupina Redstone úspěšně těží z dlouholetých zkušeností s výstavbou komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrůznějšího rozsahu a díky odbornému zázemí a zaujetí lidí ve svém týmu dokáže bezpečně zhodnocovat svá aktiva.

V oblasti realit a developmentu působí skupina Redstone skrze mateřskou společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, která se zaměřuje zejména na realizaci a provoz bytových a administrativních komplexů, logistických areálů a obchodních galerií.

Její dceřiná společnost **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.** se specializuje na oblast správy nemovitostí s cílem optimalizovat nastavené provozní procesy buď dílčím zásahem, nebo jejich kompletním přebudováním. Vždy ale s cítem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

Aktuální rozpracované projekty skupiny Redstone jsou:

- Skupina **REDSTONE** připravuje několik významných developerských projektů a akvizic na území České republiky. Momentálně jsou ve stádiu zpracování studií, některé pak ve stádiu žádosti o územní rozhodnutí.

3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti RSRE INVEST a.s. (dále jen Společnost) o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 (zákon o obchodních korporacích).

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného KS Ostrava v oddílu B, vložka 10986 dne 9. srpna 2017. Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování.

ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2017 nedošlo ke změnám v dozorčích orgánech Společnosti.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2017 nedošlo ke změně na pozici člena představenstva Společnosti.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost RSRE INVEST a.s. byla ke dni 31. prosince 2017 plně vlastněna společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika a zapsaná v obchodním rejstříku KS Ostrava v Oddílu B, vložka 10698, a to od 3. června 2015.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2017 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 291 tis. Kč. Hodnota aktiv Společnosti na individuální bázi přesáhla 420 mil. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 2 291 tis. Kč.

Společnost RSRE INVEST a.s. dne 30. listopadu 2017 realizovala emisi dluhopisů s názvem RSREINV 1 5,0/22, v rámci které jsou nabízeny dluhopisy vydávané jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v předpokládaném počtu 200 kusů, každý o jmenovité hodnotě 100 000,- EUR.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,0 % p.a. Zdroje získané prodejem dluhopisů jsou využívány na financování akvizic zejména v odvětví developementu a realit.

V Olomouci 26. dubna 2018

Richard Morávek, člen představenstva RSRE INVEST a.s.

4. Zpráva auditora za rok 2017

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti RSRE INVEST a.s.

Se sídlem: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RSRE INVEST a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti RSRE INVEST a.s. k 31. prosinci 2017 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše 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 jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
<i>Ocenění prodaných dluhopisů a související vykazání v komentáři k finančním výkazům</i>	
Klíčovou auditní záležitostí je ocenění prodaných dluhopisů	Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli testy věcné správnosti.
Dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky a dluhopisy oceněny v	Provedli jsme test věcné správnosti ocenění dluhopisů podle metody efektivní úrokové míry, při kterém jsme identifikovali veškeré transakční náklady spojené s emisí a prodejem

Hlavní záležitost auditu

Způsob řešení

zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Krátkodobou část dluhopisů tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů (jak je uvedeno v kapitole 5.6)

Riziko vidíme v chybně použité metodě ocenění dluhopisu k rozvahovému dni a také v nedostatečném či chybném vykázání v komentáři k finančním výkazům

dluhopisu a vypočetli efektivní úrokovou míru, pomocí které jsme provedli výpočet ocenění dluhopisů od data prodeje do data splatnosti.

Dále jsme za pomoci auditorova experta v oblasti oceňování cenných papírů stanovili reálnou hodnotu prodaných dluhopisů a tuto srovnali s hodnotou stanovenou vedením společnosti.

Provedli jsme kontrolu souladu vykázání informací v komentáři k finančním výkazům dle platného ustanovení IFRS-EU

Při testech věcné správnosti nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by mohly vést k významné nesprávnosti v ocenění prodaných dluhopisů v daném roce.

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 naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš 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 jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- 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, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 29. ledna 2018 určila valná hromada společnosti a to na období roků 2017 - 2019. Auditorem společnosti jsme první rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 6. dubna 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

Zároveň v souladu § 32i zákona 593/1991 Sb., o účetnictví jsme ověřili, že účetní jednotka vypracovala nefinanční informace a uvedla je ve výroční zprávě.

V Brně dne 26. dubna 2018

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Pavel Raštica
evidenční číslo 2180



5. Účetní závěrka k 31. 12. 2017

IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017

Název společnosti: RSRE INVEST a.s.
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 063 34 989

Součásti IFRS-EU účetní závěrky:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2018.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Richard Morávek, člen představenstva	

RSRE INVEST a.s.

IFRS-EU účetní závěrka
sestavená k 31. 12. 2017

OBSAH

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017	3
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2017	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017	6
1 VŠEOBECNÉ INFORMACE	7
2 APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU	9
3 DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	11
4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH.....	14
5 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM	14
6 RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU	15
7 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	16
8 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	16

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného
výsledku za období končící
31. prosince 2017**

	Bod	Období končící 31. 12. 2017
		v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	2 062
Nákladové úroky	5.2	-1 484
Čistý úrokový zisk		578
Služby		-368
Ostatní finanční výnosy/náklady		81
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		291
Daň z příjmů		0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		291

**Výkaz o finanční pozici
k 31. prosinci 2017**

	Bod	31.12.2017 v tis. Kč	09.08.2017 v tis. Kč
Aktiva			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.3	402 649	0
Dlouhodobé pohledávky celkem		402 649	0
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.4	15 765	2 000
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.3	1 848	0
Ostatní aktiva		388	0
Krátkodobá aktiva celkem		18 001	2 000
Aktiva celkem		420 650	2 000
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.5	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.5	291	0
Vlastní kapitál celkem		2 291	2 000
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.6	254 873	0
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.7	162 000	0
Dlouhodobé závazky celkem		416 873	0
Dluhopisy - krátkodobá část	5.6	1 064	0
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.7	422	0
Krátkodobé závazky celkem		1 486	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		420 650	2 000

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2017

	Základní kapitál	Úplný výsledek za období	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 9. 8. 2017	2 000	0	2 000
Úplný výsledek za období celkem	0	291	291
Stav k 31. 12. 2017	2 000	291	2 291

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2017

Peněžní toky z provozní činnosti	Období končící 31.12.2017
Zisk/Ztráta za rok	291
Změny pracovního kapitálu	
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	20
Změna stavu ostatních aktiv	368
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	679
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	679
Peněžní toky z investiční činnosti	
Přijaté úroky	214
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-404 497
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-404 283
Peněžní toky z financování	
Příjmy z emise dluhopisů	256 959
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-528
Příjmy z výpůjček od spřízněných stran	162 422
Zaplacené úroky	-1 484
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	417 369
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	13 765
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	2 000
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	15 765

Komentář k účetním výkazům za období končící 31. prosince 2017

1 Všeobecné informace

Společnost RSRE INVEST a.s. (dále „společnost“) vznikla dne 9. srpna 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986.

Sídlo společnosti je: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

IČO: 063 34 989.

Společnost není plátcem DPH.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování.

Účetní období

Běžné účetní období:	9. srpna 2017 – 31. prosince 2017
Srovnatelné účetní období:	není, společnost byla nově založena v roce 2017

Vlastníci společnosti

<i>Jediný akcionář k 31. prosinci 2017 je:</i>	
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582	100,0 %

Ultimátním vlastníkem společnosti je pan Richard Morávek.

Orgány společnosti

Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2017 je Richard Morávek, datum vzniku členství 9. srpna 2017. Společnost zastupuje člen představenstva.

Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2017 je Mgr. Markéta Ševčíková, datum vzniku členství 9. srpna 2017.

Organizační struktura

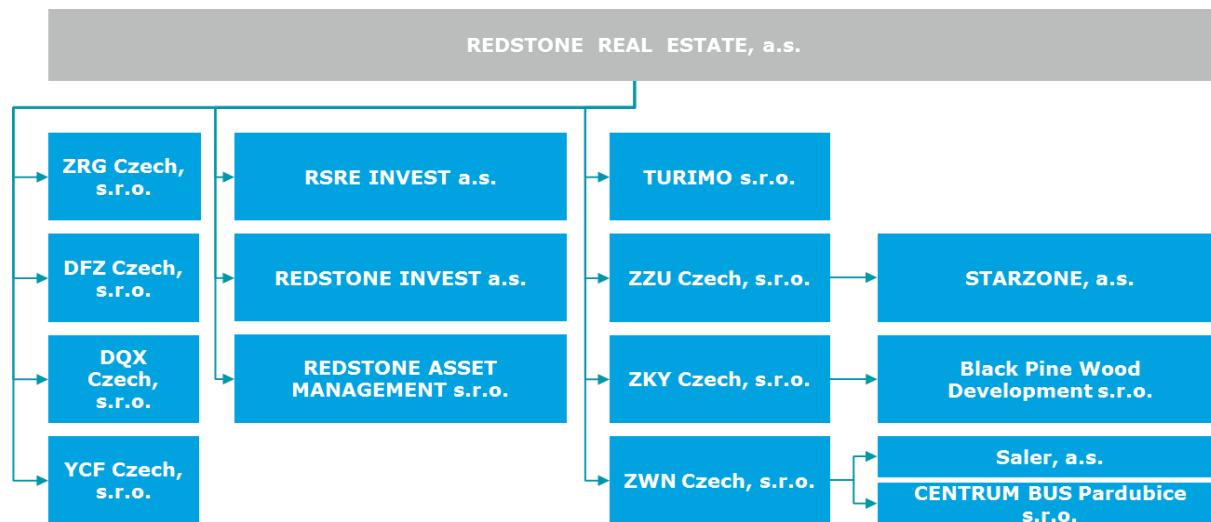
Společnost nemá zaměstnance.

Změny v obchodním rejstříku

V období od 9. srpna 2017 do 31. prosince 2017 nebyly zapsány žádné změny v obchodním rejstříku.

Informace o skupině

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společnostmi REDSTONE REAL ESTATE, a.s.:



2 Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

Prvotní aplikace nových úprav stávajících standardů, které jsou v účinnosti v běžném období

V běžném období jsou v účinnosti následující úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté Evropskou unií:

- **úpravy standardů IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka, IFRS 12 - Zveřejnění informací o účasti v jiných účetních jednotkách a IAS 28 - Investice do přidružených a společných podniků** – Investiční jednotky: Uplatňování výjimky z konsolidace - přijaté EU 22. září 2016 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu),
- **úpravy standardu IFRS 11 – Společná ujednání** - Účtování o akvizici účastí na společných činnostech - přijaté EU 24. listopadu 2015 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu),
- **úpravy standardu IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky** - Iniciativa týkající se zveřejňování informací - přijaté EU 18. prosince 2015 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu),
- **úpravy standardů IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení a IAS 41- Zemědělství** – Rostliny přinášející úrodu - přijaté EU 23. listopadu 2015 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu),
- **úpravy standardů IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení a IAS 38- Nehmotná aktiva** - Vyjasnění přípustných metod odpisů a amortizace - přijaté EU 2. prosince 2015 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu),
- **úpravy standardu IAS 19 – Zaměstnanecké požitky**: Plány definovaných požitků: Zaměstnanecké příspěvky - přijaté EU 17. prosince 2014 (účinné pro účetní období začínající 1. února 2015 nebo po tomto datu),
- **úpravy standardu IAS 27 – Individuální účetní závěrka** – Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce - přijaté EU 18. prosince 2015 (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu),
- úpravy různých standardů „**Zdokonalení IFRS (cyklus 2010 – 2012)**“ vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 a IAS 38), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění – přijaté EU 17. prosince 2014 (úpravy jsou účinné pro období začínající 1. února 2015 nebo po tomto datu),
- úpravy různých standardů „**Zdokonalení IFRS (cyklus 2012 – 2014)**“ vyplývající z projektu ročního zdokonalení IFRS (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 a IAS 34), jejichž cílem je odstranit nesrovnalosti mezi jednotlivými standardy a vyjasnit jejich znění - přijaté EU 15. prosince 2015 (úpravy jsou účinné pro období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu).

Zahájení dodržování těchto úprav stávajících standardů nevedlo k žádným změnám účetních pravidel účetní skupiny.

Společnost se rozhodla aplikovat standard **IFRS 9 - Finanční nástroje** - přijatý EU dne 22. listopadu 2016 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, již v tomto účetním období.

2.1 Standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byl vydán radou IASB a schválen pro použití v EU standard **IFRS 15 – Výnosy ze smluv se zákazníky**, který je účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu.

Účetní jednotka se rozhodla neaplikovat tento standard před datem jeho účinnosti. Dle odhadů účetní jednotky nebude mít jeho dodržování v období, kdy bude použit poprvé, žádný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

2.2 Nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tam, kde standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU, společnost předpokládá, že dodržování těchto standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, nebude mít žádný významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

3 Důležitá účetní pravidla

Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU za období od 9. 8. 2017 do 31. 12. 2017, kdy končí finanční rok společnosti.

Účtování výnosů

Hlavním příjmem jsou výnosové úroky z úvěrů poskytnutých podnikům vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE a.s.

Výnosové úroky

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávané době trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

Cizí měny

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna společnosti (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

Daně

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od zisku před zdaněním, který je vykázán ve výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň společnosti se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období. Splatná daň se zahrnuje do hospodářského výsledku.

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Finanční nástroje

Hlavními finančními nástroji jsou pohledávky a úvěry poskytnuté podnikům vlastněných společností REDSTONE REAL ESTATE a.s. a vydané dluhopisy.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou drženy v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. Tyto úvěry a pohledávky budou prvotně vykázány v reálné hodnotě a následně oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Pro výpočet znehodnocení úvěrů a pohledávek společnost používá model očekávaných ztrát.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Společnost odúčtovává finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Transakční náklady na transakce s dluhopisy zahrnují poplatky a provize hrazené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a dealerům, odvody pro regulační orgány a burzy.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období.

Skupina klasifikuje tu část dluhopisů, jejíž doba splatnosti bude vzhledem k datu výkazu o finanční situaci kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (II) má na účetní jednotku významný vliv;
- (III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci

poskytující příspěvky také spříznění s účetní jednotkou.

(VI) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou.

(VII) Ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky).

(VIII) Účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

V běžném období měla společnost významné transakce se spřízněnými stranami v podobě vzájemných zápůjček a výpůjček, které jsou popsány v následujících kapitolách.

4 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost nečinila žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5 Doplnující údaje k výkazům

5.1 Výnosové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017
ZKY Czech, s.r.o.	166
ZZU Czech, s.r.o.	633
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	1 050
Ostatní	213
Celkem	2 062

5.2 Nákladové úroky

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2017
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	-420
Dluhopisy	-1 064
Celkem	-1 484

5.3 Zápůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 9. 8. 2017
ZKY Czech, s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	30 648	0
ZZU Czech, s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	16 601	0
ZZU Czech, s.r.o.	CZK	6% p.a.	29. 11. 2022	100 000	0
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	255 400	0
Celkem				402 649	0

Krátkodobou část zápůjček ve skupině tvoří nevyplacené úroky k zápůjčkám uvedeným v tabulce výše.

5.4 Hotovost a peníze na bankovních účtech

(údaje v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 9. 8. 2017
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	6	0
Účty v bankách	15 759	2 000
Celkem	15 765	2 000

5.5 Vlastní kapitál

Základní kapitál ve výši 2.000 tis. Kč je tvořen 10ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč.

Změny vlastního kapitálu jsou patrné z výkazu o změnách vlastního kapitálu.

5.6 Dluhopisy

Dne 30. listopadu 2017 byly Společností emitovány dluhopisy v hodnotě 20 000 tis. EUR, které jsou přijaty k obchodování na hlavním trhu Burzy cenných papírů v Praze, přičemž společnost prodala dluhopisy v hodnotě 10 000 tis. EUR. Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady, spojené s emisí v hodnotě 527 tis. Kč, jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,05% p.a. Tyto dluhopisy jsou emitovány na dobu pěti let a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 5% p.a.

Naběhlá hodnota dluhopisů vykázaná v dlouhodobých závazcích činí k 31. 12. 2017 254 873 tis. Kč.

Reálná hodnota dluhopisů k 31. 12. 2017 na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přírážky za úvěrové riziko činí 254 302 tis. Kč.

Dluhopisy jsou v hierarchii reálných hodnot na třetí úrovni. Důvodem klasifikace je to, že jejich reálná hodnota je spočítána za pomoci oceňovacího modelu. Reálná hodnota je spočtena jako současná hodnota budoucích peněžních toků vyplývajících z držení dluhopisu upravená o kreditní přírážku za úvěrové riziko emitenta.

K 31. 12. 2017 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

Krátkodobou část dluhopisů tvoří naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů.

5.7 Výpůjčky ve skupině

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 9. 8. 2017
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	04. 12. 2022	-100 000	0
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	31. 12. 2022	-62 000	0
Celkem				-162 000	0

Krátkodobou část výpůjček ve skupině tvoří nevyplacené úroky k výpůjčkám uvedeným v tabulce výše.

6 Rizika spojená s účetní závěrkou

Charakter činností Společnosti s sebou nese vznik úvěrového, likvidního a tržního rizika. Tržní riziko v sobě dále zahrnuje riziko měnové a úrokové.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko toho, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky a v důsledku toho Společnost utrpí ztrátu.

Následující tabulka zobrazuje zbývajcí dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	1 848	402 649	0	404 497
Hotovost a peníze na bankovních účtech	15 765	0	0	15 765
Ostatní aktiva	388	0	0	388
Celkem	18 001	402 649	0	420 650

Vedení Společnosti nevidí riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy.

Riziko likvidity

Vedení Společnosti vytvořilo přiměřený rámec pro řízení rizika likvidity s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování. Společnost řídí riziko likvidity prostřednictvím zachování přiměřené výše rezerv a dlouhodobých úvěrových nástrojů průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních pasiv Společnosti.

(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	1 064	254 873	0	255 937
Výpůjčky ve skupině	422	162 000		162 422
Celkem	1 486	416 873	0	418 359

Měnové riziko

Skupina realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou prodané dluhopisy a některé poskytnuté zápůjčky, které jsou vedeny v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce.

(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj	Dluhopisy		Zápůjčky	
Měna	31.12.2017	31.12.2017	9.8.2017	9.8.2017
EUR	255 937	303 958	0	0

Společnost si určila hladinu citlivosti představující změnu v měnovém kurzu na 5-ti procentní posílení (oslabení) české koruny vůči relevantní zahraniční měně.

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/-5%. V roce 2017 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů na výsledek hospodaření na +/-668% a na vlastní kapitál na +/- 85%. V minulém období Společnost nevykazovala žádná aktiva ani pasiva v cizích měnách.

Úrokové riziko

Přijaté a poskytnuté půjčky a prodané dluhopisy společnosti jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Společnost tedy není úrokovému riziku přímo vystavena.

7 Události po skončení účetního období

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

8 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 26. dubna 2018.

6. Zpráva o vztazích 2017

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

ZA ROK 2017

Společnosti RSRE INVEST a.s.

IČO: 063 34 989

Představenstvo společnosti **RSRE INVEST a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10986 („**Společnost**“) vypracovalo následující zprávu o vztazích podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obch. společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**Zpráva o vztazích**“) pro účetní období končící 31.12.2017 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Ovládanou osobou se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí **Společnost**.

Ovládající osobou se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- A. jediný akcionář **Společnosti společnost REDSTONE REAL ESTATE a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, zapsané v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698.

Ovládající osobou společnosti **REDSTONE REAL ESTATE a.s.** je jediný akcionář:

- B. **Richard Morávek**, dat. nar. 26. března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (A.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06671691
- **REDSTONE ASSET MANAGMENT a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05629357
- **TURIMO s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 24690317
- **STARZONE a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27509923

- **Black Pine Wood Development s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04644611
- **SALER a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 26031281
- **CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 04616375
- **DFZ CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298397
- **DQX CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 06298389
- **YCF CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05628199
- **ZKY CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865816
- **ZRG CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866049
- **ZWN CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05865930
- **ZZU CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065

Osobami ovládanými pouze akcionářem **REDSTONE REAL ESTATE a.s.** p. Richardem Morávkem (B.) se pro účely **Zprávy o vztazích** rozumí:

- **TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 27940713
- **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28205618
- **Rezidence Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24742945
- **Galerie Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24755664
- **Office Park Šantovka s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 24751961
- **PXT Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 29131812
- **PQW Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 01637436
- **ZENMEX Olomouc s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28581997
- **SMC DEVELOPMENT a.s.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 27956768
- **GŠ PROPERTY MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, IČO: 06609988
- **RedFleck s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 01796119

- **OBCHODNÍ CENTRUM OLOMOUC a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO:25526758
- **GASTROLAND RESTAURANTS s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 28585836

Ovládající osoba, ovládaná osoba a osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami jsou dále označovány společně také jako „**Skupina**“.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Společnost je zřízena za účelem poskytování financování projektů realizovaných firmami **Skupiny**.

3. Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Společnosti je prováděno zejména prostřednictvím rozhodnutí a usnesení přijímaných valnými hromadami Společnosti a vychází z účelu zřízení Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

K 31.12.2017 společnost provedla následující transakce v rámci Skupiny:

Výnosové úroky z výpůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 1 849 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Společnost	Hodnota k 31. 12. 2017
ZKY Czech, s.r.o.	166
ZZU Czech, s.r.o.	633
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	1 050
Celkem	1 849

Nákladové úroky ze zápůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 420 tis. Kč.

(údaje v tis. Kč)

Společnost	Hodnota k 31. 12. 2017
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	-420
Celkem	-420

Zápůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 402 649 tis. Kč k 31.12.2017.

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017
ZKY Czech, s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	30 648
ZZU Czech, s.r.o.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	16 601
ZZU Czech, s.r.o.	CZK	6% p.a.	29. 11. 2022	100 000
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	EUR	6% p.a.	29. 11. 2022	255 400
Celkem				402 649

Výpůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 162 000 tis. Kč k 31.12.2017.

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31. 12. 2017
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	04. 12. 2022	-100 000
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	CZK	6% p.a.	31. 12. 2022	-62 000
Celkem				-162 000

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

SMLUVNÍ PARTNEŘI	DRUH SMLOUVY	UZAVŘENO	PLATNOST
ZZU CZECH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29.11.2017	Splatnost 5 let od data vyčerpání
ZKY CZECH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.11.2017	Splatnost 5 let od data vyčerpání
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o výpůjčce	07.12.2017	Splatnost do 31.12.2022
REDSTONE REAL ESTATE a.s.	Smlouva o zápůjčce	09.08.2017	Splatnost do 31.12.2022
ZENMEX Olomouc s.r.o.	Smlouva o vedení účetnictví	09.08.2017	Doba neurčitá

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během účetního období nevznikla Společnosti žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto období mezi Společnostmi a dalšími osobami v rámci Skupiny, ani na základě jiných úkonů nebo opatření provedených v zájmu nebo z iniciativy těchto osob.

7. Vyhodnocení výhod a nevýhod vztahů v rámci Skupiny

Účast ve skupině je pro Společnost především výhodou, neboť:

- Společnost může využívat obecné poznatky a zkušenosti (know-how) v rámci Skupiny a
- Společnost si v rámci Skupiny zajišťuje financování podnikatelských aktivit.

Účast ve Skupině nepředstavuje pro Společnost žádné nevýhody a nevyplyvají z ní pro Společnost žádná rizika.

V Olomouci dne 31. března 2018


.....
Richard Morávek – člen představenstva