

P O L O L E T N Í Z P R Á V A

za období od 1.1.2018 do 30.06.2018

RSRE INVEST a.s.

Olomouc

Tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

IČ: 063 34 989

(„pololetní zpráva“)

Obsah pololetní zprávy:

1. Základní informace o emitentovi
2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za období do 1.1.2018 do 30.06.2018
3. Výsledky hospodaření emitenta za obd. od 1.1.2018 do 30.06.2018
 - 3.1 Komentáře k výkazu o finanční pozici
 - 3.2 Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření
4. Zpráva o vztazích

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení par. 119 zákona č. 256/2004 Sb. O podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku je z důvodu krátké existence emitenta období k 31.12.2017.

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani jinak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

1. Základní informace o emitentovi:

Obchodní firma: **RSRE INVEST a.s.**

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

IČ: 06334989

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 30.11.2017 emitovala své první dluhopisy v celkovém objemu 20 mil. EUR.

Společnost v období od 1.1.2018 do 30.06.2018 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v období od 1.1.2018 do 30.06.2018 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost **RSRE INVEST a.s.** neměla v období od 1.1.2018 do 30.06.2018 žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Kromě výše zmíněného nenastaly ve společnosti **RSRE INVEST a.s.** v období od 1.1.2018 do 30.06.2018 z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za období do 1.1.2018 do 30.06.2018

Společnost **RSRE INVEST a.s.** je dceřinná společnost společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, 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. Takto získané zdroje společnost poskytuje společně v rámci skupiny Redstone, 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 vytvářením 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 společnost **REDSTONE REAL ESTATE a.s.**, která se zaměřuje zejména na realizaci a provoz bytových a administrativních komplexů, logistických areálů a obchodních galerií.

Dceřinná 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 cílem 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.
- Ve sledovaném období skupina Redstone učinila několik akvizic. Nejvýznamnější je odkup podílu ve společnosti IOG Čestlice Industrial Park s.r.o.

3. Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2018

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 30.06.2018 (neauditovaný) v tis. Kč:

	31.12.2017	30.06.2018
Služby	-368	-178
Daně a poplatky	0	-10
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	2 620	6 385
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	-1 484	-12 770
Ostatní finanční výnosy/náklady	81	-251
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	291	-6 824
Daň z příjmů	0	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	291	-6 824

Výkaz o finanční pozici k 30.06.2018 (neauditovaný) v tis. Kč:

	31.12.2017	30.06.2018
Aktiva		
Zápůjčky ve skupině – dlouhodobá část	402 649	0
Dlouhodobé pohledávky celkem	402 649	0
Zápůjčky ve skupině – krátkodobá část	0	526 200
Pohledávky z obchodních vztahů	0	20
Jiné pohledávky	0	127 700
Krátkodobé pohledávky celkem	1 848	653 920
Hotovost a peníze na bankovních účtech	15 765	14 977
Krátkodobá aktiva celkem	18 001	653 552
Časové rozlišení aktiv	0	368
AKTIVA CELKEM	420 650	653 920
Vlastní kapitál a závazky		
Základní kapitál	2 000	2 000
Výsledek hospodaření minulých let	0	-236
Úplný výsledek za období	291	-6 824
Vlastní kapitál celkem	2 291	-5 060
Dluhopisy – dlouhodobá část	254 873	523 570
Dlouhodobé závazky celkem	416 873	523 570
Dluhopisy – krátkodobá část	1 064	162 423
Jiné závazky	422	-11 706
Krátkodobé závazky celkem	1 486	150 755
Vlastní kapitál a závazky celkem	420 650	669 265

Komentář k výsledkům hospodaření:

Společnost RSRE INVEST a.s. emitovala dne 30.11.2017 dluhopisy v celkovém objemu 20 mil. EUR. Část těchto dluhopisů umístila na trhu. Získané prostředky poskytuje za tržní úrok svým sesterským společnostem k akvizicím do nemovitého majetku. Tato činnost má zatím krátkodobé trvání a ekonomické výsledky prozatím nelze objektivně posoudit. Činnost se rozvíjí a investice do nemovitého majetku se budou zhodnocovat postupně, spíše v řádu let, nikoliv měsíců, tj. doby existence společnosti. Z výsledků hospodaření společnosti nelze prozatím činit nijaké závěry.

6. Zpráva o vztazích za období od 1.1.2018 do 30.06.2018

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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 30.06.2018 („**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

- **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
- **Black Pine 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
- **STARZONE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 779 00, IČO: 05866065

Osobami ovládanými pouze panem Richardem Morávkem (B.) akcionářem REDSTONE REAL ESTATE a.s. p. 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 ovládnání

Ovládnání 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 30.06.2018 společnost provedla následující transakce v rámci Skupiny:

Výnosové úroky z výpůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 6 385 tis. Kč.

Nákladové úroky ze zápůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 12 770 tis. Kč.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

SMLUVNÍ PARTNEŘI	DRUH SMLOUVY	UZAVŘENO	PLATNOST
STARZONE s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29.11.2017	Splatnost 5 let od data vyčerpání
Black Pine 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 Společností 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 nevyplývají z ní pro Společnost žádná rizika.

V Olomouci dne 27. září 2018

.....
Richard Morávek – člen představenstva