Dodatek č. 1 k Základnímu prospektu třetího dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 společností REDSTONE INVEST a.s. v maximální celkové jmenovité hodnotě 2 000 000 000 Kč

Tento Dodatek č. 1 aktualizuje a doplňuje Základní prospekt třetího dluhopisového programu společnosti **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 (dále jen „**Emitent**“) schváleným rozhodnutím České národní banky ze dne 16.9.2021, 2021/093783/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00073/CNB/572, které nabylo právní moci dne 25.9.2021 (dále jen „**Základní prospekt**“).

Základní prospekt a tento Dodatek č. 1 k Základnímu prospektu byly uveřejněny a jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz v sekci „Pro investory“.

Tento dokument aktualizuje Základní prospekt ve smyslu čl. 23 nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a musí být studován společně se Základním prospektem.

Tento Dodatek č. 1 aktualizuje Základní prospekt ve smyslu čl. 23 Nařízení o prospektu o významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení cenných papírů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později.

Pojmy nedefinované v tomto Dodatku č. 1 mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití jinak.

Tento Dodatek č. 1 byl vyhotoven dne 3.6.2022.

Tento Dodatek č. 1 byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2022/055954/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00048/CNB/572 ze dne 08.06.2022, které nabylo právní moci dne 14.06.2022.

UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

Emitent ve smyslu čl. 23 odst. 2a a 3a Nařízení o prospektu upozorňuje investory, kteří již před uveřejněním tohoto Dodatku č. 1 souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů, na jejich oprávnění ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění tohoto Dodatku č. 1 svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů již před uveřejněním Dodatku č. 1, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyl podíl na Sběrném dluhopise převeden na majetkový účet investorů. Konečná lhůta, v níž lze uplatnit právo na odvolání souhlasu, připadá na den 17.06.2022. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Administrátora, kterým je Banka CREDITAS a.s., IČO: 63492555, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tento Dodatek č. 1 připravil a vyhotovil a za údaje v něm je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu ve spojení s tímto Dodatkem č. 1 v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Olomouci, dne 3.6.2022

REDSTONE INVEST a.s.

---	---
Richard Morávek	Ing. Pavel Nádvorník
předseda představenstva	člen představenstva

ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU

Tímto Dodatkem č. 1 je aktualizováno sídlo Emitenta a Ručitele takto:
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

Tímto Dodatkem č. 1 jsou aktualizovány následující kapitoly Základního prospektu:

1. Kapitola II. (RIZIKOVÉ FAKTORY)
2. Kapitola III. (INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM)
3. Kapitola V. (FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY)
4. Kapitola VI. (INFORMACE O EMITENTOVI)
5. Kapitola VII: (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ)

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých kapitol v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

V části A) (Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi) Kapitoly II (RIZIKOVÉ FAKTORY) se:

- tabulka v části „Riziko likvidity“ mění následovně:

  Následující tabulka ukazuje údaje z účetní závěrky **Emitenta** týkající se stavu krátkodobých pohledávek, krátkodobých závazků a peněz na účtech k **31.03.2022**.

(v tis. Kč)	**31.03.2022**
Krátkodobé pohledávky	**147 728**
Krátkodobé závazky	**18 570**
Peníze na účtech	**427**

- vypouští odstavec s názvem (Riziko závislosti na Richardu Morávkovi);

V části B) (Rizikové faktory vztahující se ke Skupině a Ručiteli) Kapitoly II (RIZIKOVÉ FAKTORY) se:

- „Riziko likvidity“ mění následovně:

Riziko likvidity

Skupina (a s ní i Ručitel) je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina/Ručitel nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných závazků, např. dluhů vůči dodavatelům a/nebo zaměstnancům.

Prodej, nákup nemovitostí a developerská činnost je velmi složitou a dlouhodobou záležitostí, která trvá zpravidla několik let. V případě nepříznivé situace na realitním trhu zejména v Olomouckém kraji, kde Skupina/Ručitel soustředí svoji podnikatelskou činnost, či v případě špatného nacenění nemovitostí hrozí, že nebude možnost prodat nemovitost v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala potřebný výnos nutný ke splácení závazků Emitenta. Toto riziko je zvlášť akcentováno výskytem nemoci COVID-19 a válečným konfliktem na Ukrajině, jehož důsledkem je nepředvídatelná ekonomická situace pro následující období. V důsledku tohoto rizika může dojít k takovému ovlivnění výsledků hospodaření Skupiny/Ručitele, že následkem toho nastane prodlení s výplatou výnosu z Dluhopisů a prodlení se splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů. V krajním případě při kumulaci uvedených negativ u více projektů Skupiny může dojít ke zpožďování případně nevyplacení výnosu z předmětných Dluhopisů, včetně nevyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Následující tabulka ukazuje údaje z **konsolidované účetní závěrky Skupiny** týkající se stavu peněžních prostředků a krátkodobých závazků k **31.12.2021**.

(v tis. Kč)	**31. 12. 2021**
Peněžní prostředky	**104 939**
Krátkodobé závazky	**936 371**

Nedostatek disponibilních zdrojů může negativně ovlivnit podnikání Skupiny/Ručitele, její ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost společností ve Skupině plnit své závazky.

Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko likvidity vysoké.

- „Kreditní riziko“ mění následovně:

Kreditní riziko

Skupina (a s ní i Ručitel) je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. nájemci, odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky, jejichž včasný tok může být kdykoliv narušen a nelze jej příliš ovlivnit. Riziko, které přichází od třetích stran ovlivňuje fungování Skupiny.

Následující tabulka ukazuje údaje z **konsolidované účetní závěrky Skupiny**, týkající se hodnoty pohledávek k **31. 12. 2021**.

(v tis. Kč)	**31. 12. 2021**
Krátkodobé pohledávky	**153 309**
Dlouhodobé pohledávky	**184 801**
Pohledávky po splatnosti	**20 139**

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti společností Skupiny/Ručitele dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám a negativně ovlivnit hospodářský výsledek. V konečném důsledku nedojde k plánovanému naplnění cash flow a na účtech nebude dostatek finančních prostředků nutných k vyplácení závazků z Dluhopisů. Tím dojde ke zpoždění, případně k zastavení výplat uvedených závazků.

U dlouhodobých nájmů nebytových jednotek je od nájemců vyžadována bankovní garance, garance mateřské společnosti nájemce nebo vybírán zajišťovací vklad obvykle ve výši tří měsíčních nájmů a plateb za služby s nájmem spojené. Za normálních okolností, tj. bez nouzového stavu, hodnotíme toto riziko jako nízké, avšak s ohledem na existenci nemoci COVID-19 a s ní souvisejících restriktivních opatření a jejich možných negativních důsledků na platební schopnosti nájemců, odběratelů a zákazníků a s ohledem na válečný konflikt na Ukrajině a s ním související ekonomickou nestabilitu, **hodnotíme toto riziko jako střední.**

- „Riziko změn úrokových sazeb“ mění následovně:

Riziko změn úrokových sazeb

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Skupina REDSTONE využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování i financování od dceřiné společnosti REDSTONE FINANCE a.s., která byla založena za účelem poskytování úvěrů v rámci Skupiny REDSTONE jednotlivým Dceřiným společnostem. Některé závazky viz. tabulka níže jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

K datu **31.3.2022** byl u bankovních úvěrů ze společností ze Skupiny REDSTONE, úročen pohyblivou úrokovou sazbou pouze následující závazek:

(v tis. Kč)

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 31.3.2022
Envelopa Office Center s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2027	Výstavba administrativního komplexu v Olomouci	1M PRIBOR + 2,25 % p.a.	292 730

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Ručitele a Skupiny, jakož i schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

U projektů, které jsou financovány prostřednictvím krátkodobých a střednědobých úvěrů **hodnotí Skupina riziko změn úrokových sazeb jako nízké.** U projektů investičního charakteru Skupina využívá zejména fixních sazeb, v některých případech využívá zajištění úrokového rizika formou přechodné fixace např. 1M PRIBOR, 1Y PRIBOR anebo 3M EURIBOR.

- „Riziko dalšího zadlužení“ mění následovně:

Riziko dalšího zadlužení

Vzhledem k potenciální expanzi Skupiny nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Skupiny, zejména formou dluhopisového financování z cizích zdrojů. Přijetí dalšího dluhopisového financování může konkrétně znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového financování nedošlo. S růstem dluhopisového financování Skupiny také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhopisového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z těchto Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového financování nedošlo, případně nemusí být uspokojeny včas nebo vůbec. **Toto riziko hodnotíme jako vysoké.**

Následující tabulka ukazuje údaje z **konsolidované účetní závěrky Skupiny** týkající se stavu vlastních a cizích zdrojů (v tis. Kč) k **31.12.2021**.

(v tis. Kč)	**31.12.2021**
Cizí zdroje	**2 644 435**
Vlastní kapitál	**1 428 991**

- „Rizika související s vývojem tržního nájemného“ mění následovně:

Rizika související s vývojem tržního nájemného

Společnosti Skupiny jsou vystaveny riziku kolísání tržního nájemného. V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů těchto společností a snížení rentability realizovaných projektů. Nižší nájemné může mít nepříznivý vliv na ocenění nemovitostí vlastněných danými společnostmi Skupiny. Pokud by společnosti Skupiny nedosahovaly očekávaných hospodářských výsledků, mělo by to negativní vliv na jejich schopnost splnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a ve svém důsledku i negativní vliv na platební schopnost Emitenta. Došlo by k výpadku plánovaného cash-flow a tím k nedostatku finančních prostředků na účtech Emitenta s následným zpožďováním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. Začátek roku 2021 se na rezidenčním trhu v souvislosti s pandemií COVID projevil v poklesu cen nájmů zejména v Praze, kde se cenová hladina

přiblížila úrovni 3. kvartálu roku 2017. V porovnání se situací před rokem se v hlavním městě nájmy propadly v průměru o 10,6 %. Mezi krajskými městy výraznější pokles zaznamenán nebyl a pouze v případě Hradce Králové se průměrný nájem meziročně snížil o 2,7 %. Ostatní krajská města si svou cenovou hladinu udržely a Pardubice dokonce zaznamenaly mírný nárůst o 5,3%.

S koncem pandemie začaly ceny nájmu opět růst. Jestliže se průměrná cena nájmu za 1m2 bytu v Praze v květnu 2020 pohybovala na úrovni 330 Kč a k měsíci květnu 2021 klesla k úrovni 300 Kč, pak ke květnu 2022 cena vzrostla na úroveň cca. 370 Kč.

Podle serveru sreality.cz došlo meziročně k 1Q 2022 k nárůstu nájmů v 75 okresech. K nejvyšším nárůstům došlo v okresech Jeseník (+44%), Strakonice (+22%), Chrudim (22%) a obvodech Praha 2 (+24%) a Praha 1 (19%). V Olomouci došlo k meziroční změně o 7%, Pardubicích o 8%, Brně-městě o 10% a Ostravě-městě o 5%. K meziročnímu poklesu nájmu k 1Q 2022 došlo jen v 10 okresech, z nichž největší byl zaznamenán v okresu Domažlice (-10%).

Pandemie COVID má však zásadní vliv na poptávku v oblasti pronájmu administrativních prostor, která v průběhu let 2020 a 2021 značně poklesla oproti letům před pandemií COVID. Situace na trhu se zatím významně neprojevila na nájemném. Nejvyšší nájemné zůstalo celý rok 2020 a v průběhu 2021 stabilní. Pronajímatelé zatím nepřistoupili ke snižování nájemného, spíše se objevují větší pobídky směrem k nájemcům ve formě delších nájemních prázdnin nebo navýšení příspěvků na výstavbu a vybavení kanceláří. **Riziko snižování tržního nájemného v souvislosti s pandemií COVID je střední.**

- „Rizika předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců“ se mění následovně:

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Nájemní smlouvy uzavírané mezi společnostmi Skupiny a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané společnostmi Skupiny a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení nájemních smluv může mít negativní dopad na hospodaření společností Skupiny poskytující dané nemovitosti k pronájmu a jejich schopnost dostát svým závazkům vůči Emitentovi. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů. Konkrétně může nastat to, že konkurence převezme významnou část pronajímatelů. Tím poklesnou plánované příjmy, nebude naplněno plánované cashflow Skupiny a vzniknou problémy se splácením finančních závazků. Toto riziko je do značné míry závislé na ekonomické kondici nájemců jak současných, tak i těch budoucích, potažmo ekonomické kondici České republiky. Toto riziko je navíc podstatně zvýšeno výskytem pandemických onemocnění (např. COVID-19). **Riziko hodnotíme jako vysoké.**

- se vkládá nový odstavec s názvem „Vliv válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem“:

Vliv válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem

Vliv na vývoj Skupiny REDSTONE může mít také aktuálně probíhající válečný konflikt na Ukrajině, a to z více hledisek. Ačkoli zatím není jasné, nakolik válka české hospodářství ovlivní, existuje reálné riziko, že zkomplikuje navracení ekonomiky do předpandemické kondice. Jasným rizikem je snížení růstu až stagnace české ekonomiky a v případě eskalace válečného konfliktu či jeho trváním dokonce pokles ekonomiky. Nejvíce jak české ekonomice obecně, tak i ekonomice developerské výstavby společností Skupiny REDSTONE, může uškodit další zdražování plynu, elektřiny a ropy, případně i růst cen spojený s nedostatkem a nutností vypínat energeticky náročné provozy. Tento trend tlačí ceny stavebního materiálu a nákladů na výstavbu směrem vzhůru, což jasně znamená negativní trend pro ekonomickou aktivitu Skupiny REDSTONE a tedy i pro její schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Na straně druhé existuje potenciál pro vykrytí nedostatku pracovní síly ze strany občanů Ukrajiny, kteří utíkají před válkou, jakmile dojde k jejich integraci do pracovního i sociálního prostředí. **Riziko vlivu válečného konfliktu na Ukrajině na podnikání Skupiny REDSTONE hodnotíme jako vysoké.**

V části C) (Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům) Kapitoly II (RIZIKOVÉ FAKTORY) se tabulka obsahující předběžné neauditované údaje týkající se vlastních a cizích zdrojů Emitenta mění takto:

Následující tabulka ukazuje předběžné neauditované údaje týkající vlastních a cizích zdrojů **Emitenta** k **31.03.2022** a jejich porovnání se stejným obdobím předchozího roku.

(v tis. Kč)	**31.03.2021**	**31.03.2022**
Cizí zdroje	**909 897**	**1 491 179**
Vlastní kapitál	**-5 151**	**-263**

Pozn: Záporný vlastní kapitál odráží zúčtované rozdíly VH podle ČSÚ a IFRS výsledkově vždy v následujícím účetním období.

- „Inflace“ se mění následovně:

Inflace
Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, reálná hodnota investice do Dluhopisů tedy může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. K dubnu 2022 dosáhla inflace úrovně 13,8%, tj. téměř 11 procentních bodů nad horním pásmem inflačního cíle ČNB. Dle predikce centrální banky by měla inflace kulminovat v druhém čtvrtletí roku 2022 přibližně na 15%. V jádrové inflaci se bude projevovat silná dynamika produkčních cen v tuzemsku i zahraničí, tak i domácí nákladové a poptávkové tlaky. ČNB očekává, že inflace by se měla do jednociferného pásma dostat během roku 2023 a do cílového pásma (+1% - +3%) ve 3Q 2023. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.
Toto riziko hodnotíme jako vysoké.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Následující informace a dokumenty jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, přičemž veškeré tyto informace a dokumenty lze nalézt na internetové adrese www.rsre.cz/invest/.

Části níže uvedených dokumentů, které nebyly do tohoto Základního prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investory významné, nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v kapitole VI. *„Informace o Emitentovi*“ nebo v kapitole VII. *“Informace o Ručiteli a Skupině“*.

Dokumenty – Emitent	**Strana**	Zdroj	Přesná URL adresa
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (IFRS)	str. 13-32	https://www.rsre.cz/emise/	redstone-invest-vyrocni-zprava-za-rok-2020.pdf (rsre.cz)
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (IFRS)	str. 10-11	https://www.rsre.cz/emise/	redstone-invest-vyrocni-zprava-za-rok-2020.pdf (rsre.cz)
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (IFRS)	str. 13-42	https://www.rsre.cz/emise/	redstone-invest-vyrocni-zprava-za-rok-2021.pdf (rsre.cz)
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (IFRS)	str. 10-11	https://www.rsre.cz/emise/	redstone-invest-vyrocni-zprava-za-rok-2021.pdf (rsre.cz)

Dokumenty – Ručitel	Strana	Zdroj	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2020 (IFRS)	str. 14- 64	https://www.rsre.cz/emise/	rsre-consolsingl-report-cze-signed.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2020	str. 10-12	https://www.rsre.cz/emise/	rsre-consolsingl-report-cze-signed.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2021 (IFRS)	str. 14- 66	https://www.rsre.cz/emise/	konsolidovana-vyrocni-zprava-redstone-real-estate-a.s.-za-rok-2021-1.pdf (rsre.cz)
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2021	str. 10-13	https://www.rsre.cz/emise/	konsolidovana-vyrocni-zprava-redstone-real-estate-a.s.-za-rok-2021-1.pdf (rsre.cz)

V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Část A – PODMÍNKY EMISE se v bodu 9. „Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány“ nahrazuje takto:

9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: [Koruna česká (Kč) / EUR]

VI. INFORMACE O EMITENTOVI

Článek 2 (Oprávnění auditoři) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

2. Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, období od 01.01.2021 do 31.12.2021 byla auditována společností:

Obchodní firma:	**Deloitte Audit s.r.o.**
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Raštica, reg.č. 2180
Místo podnikání:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Článek 3 (Vybrané finanční údaje) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje Emitenta z auditovaných účetních závěrek za období k 31.12.2020 a 31.12.2021. Účetní závěrka byla vypracována na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31.12.2020 a 31.12.2021

(v tis. Kč)	**Období končící 31.12.2021**	**Období končící 31.12.2020**
Výnosové úroky	60 235	22 729
Nákladové úroky	-50 996	-20 447
Čistý úrokový zisk	**9 239**	**2 282**
Služby	-674	-623
Ostatní provozní výnosy/náklady	-1 745	-1 956
Ostatní finanční výnosy/náklady	-4 958	-1 203
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	**1 862**	**-1 500**
Daň z příjmů odložená	-1 242	294
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	**620**	**-1 206**

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31.12.2020 a 31.12.2021

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Úplný výsledek za období	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
Stav k 1.1.2020	**2 000**	**-237**	**130**	**1 893**
Úplný výsledek za období celkem	0	-1 206	0	-1 206
Převod do nerozděleného zisku	0	237	-237	0
Stav k 31.12.2020	**2 000**	**-1 206**	**-107**	**687**
Úplný výsledek za období celkem	0	620	0	620
Převod do nerozděleného zisku	0	1 206	-1 206	0
Stav k 31.12.2021	**2 000**	**620**	**-1 313**	**1 307**

Výkaz o finanční pozici k 31.12.2020 a 31.12.2021

(v tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva		
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	1 180 559	816 199
Odložená daňová pohledávka	276	1 518
Dlouhodobá aktiva celkem	**1 180 835**	**817 717**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	1 019	6 225
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	60 235	19 959
Pohledávky z obchodních vztahů	57	0
Krátkodobá aktiva celkem	**61 311**	**26 184**
Aktiva celkem	**1 242 146**	**843 901**
Vlastní kapitál a závazky		
Základní kapitál	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	620	-1206
Výsledek hospodaření min. let	-1 313	-107
Vlastní kapitál celkem	**1 307**	**687**
Dluhopisy - dlouhodobá část	1 011 709	758 794
Dlouhodobé závazky celkem	**1 011 709**	**758 794**
Dluhopisy - krátkodobá část	227 961	84 390
Závazky z obchodních vztahů	38	30
Daňové závazky	1 131	0
Krátkodobé závazky celkem	**229 130**	**84 420**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**1 242 146**	**843 901**

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31.12.2020 a 31.12.2021

Peněžní toky z provozní činnosti *(v tis. Kč)*	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Zisk/Ztráta za rok	620	-1 206
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	1 242	-294
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček ve skupině	1 740	1 841
Ostatní nepeněžní operace	-3 730	682
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-57	0
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	1 139	174
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	954	1 197
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	**954**	**1 197**

Peněžní toky z investiční činnosti *(v tis. Kč)*	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Přijaté úroky	19 958	8 352
Příjmy ze splátek zápůjček poskytnutých spřízněným stranám	13 700	342 304
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-379 800	-935 240
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	**-346 142**	**-584 584**

Peněžní toky z financování *(v tis. Kč)*	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Příjmy z emise dluhopisů	883 200	517 907
Splátky dluhopisů	-485 000	-98 250
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-13 514	-3 212
Zaplacené úroky	-44 706	57 788
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	**339 980**	**474 233**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	**-5 206**	**-109 154**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	6 225	115 379
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**1 019**	**6 225**

Článek 5.1 (Základní údaje o Emitentovi) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se v části Sídlo mění takto:

Sídlo: **tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc**

Článek 5.2 (Události specifické pro Emitenta) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.

Emitent k datu vydání tohoto Dodatku č. 1 k Základnímu prospektu III. dluhopisového programu vydal tyto dluhopisy na základě:

- **Dluhopisového programu I.** – nabízený objem v celkové jmenovité hodnotě 700 000 000 Kč, a to ve čtyřech emisích. Objem prodaných dluhopisů činil 245 900 000,- Kč.
- **Dluhopisového programu II.** - nabízený objem v celkové jmenovité hodnotě 450 000 000 Kč, a to ve třech emisích. Objem upsaných dluhopisů činil 109 900 000 Kč.
- **Dluhopisového programu III.** – nabízený objem v celkové jmenovité hodnotě 1 995 000 000 Kč a

7 000 000 EUR, a to v šestnácti emisích. Aktuální objem emitovaných dluhopisů činí k datu vydání tohoto Dodatku č. 1 částku 952 200 000 Kč a 7 000 000 EUR (ekvivalent 170 380 000 Kč v kurzu ČNB střed k datu 18.02.2022 tj. k datu emise 24,34 Kč/EUR. *(viz. Tabulka dluhopisů A.)*

(Pozn.: Došlo také ke splacení tří emisí v rámci III. programu k datu vydání tohoto Dodatku č. 1, a to v celkové částce 485 000 000 Kč.)

V rámci Dluhopisového programu III. v současné době běží proces upisování dvou emisí dluhopisů (REDSTONEINV III. 15 6,5/25 a REDSTONEINV III. 16 7,0/27) v celkovém objemu 160 000 000 Kč s možností navýšení objemu o dalších 50 %. Lhůta pro upisování je ve dnech 25.4.2022 – 1.7.2022. *(viz. Tabulka dluhopisů B – stav ke dni 20.05.2022)*

Emitent nemá mimo závazků z dluhopisů žádné bankovní úvěry nebo zápůjčky od subjektů v rámci Skupiny.

Finanční prostředky z upsaných dluhopisů Emitent poskytuje ve formě úvěru prostřednictvím společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším společnostem v rámci Skupiny REDSTONE k realizaci plánovaných projektů. Veškeré poskytnuté úvěry ve Skupině jsou realizovány na principu tržních úrokových sazeb, které jsou každoročně aktualizovány.

Zápůjčky Emitenta společnostem ve Skupině

Zápůjčky k 31.03.2022

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek
REDSTONE FINANCE a.s.	Kč	6,2%	31.12.2025	1 330 740 049 Kč
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	6,2%	31.12.2025	3 450 000 EUR

Přehled půjček poskytnutých ze strany společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším společnostem v rámci Skupiny je uveden v čl. VI., bod č. 5.6.4

Článek 5.6.3 REDSTONE INVEST – Dluhopisový program III. se zcela nahrazuje takto:

5.6.3 REDSTONE INVEST – Dluhopisový program III

Na základě Dluhopisového programu III. Emitent vydal následující emise – stav platný k datu vydání tohoto Dodatku č. 1 k Základnímu prospektu Dluhopisového programu III:

Tabulka dluhopisů A.

Emitent	Dluhopis/Program/ISIN	Nominál/Úrok	Emise/Prodáno	Emitováno	Splatnost
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 04 4,30/24	100 000 Kč	**80 000 000 Kč**	19.02.2021	19.02.2024
	CZ0003529604	4,30%	34 500 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 05 5,70/26	100 000 Kč	**70 000 000 Kč**	19.02.2021	19.02.2026
	CZ0003529612	5,70%	30 700 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 06 4,3/24	100 000 Kč	**120 000 000 Kč**	16.07.2021	16.07.2024
	CZ0003532442	4,30%	120 000 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 07 5,7/26	100 000 Kč	**105 000 000 Kč**	16.07.2021	16.07.2026
	CZ0003532434	5,70%	104 800 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 08 2,7/22	100 000 Kč	**75 000 000 Kč**	12.11.2021	12.11.2022
	CZ0003534869	2,70%	75 000 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 09 4,3/24	100 000 Kč	**120 000 000 Kč**	26.11.2021	26.11.2024
	CZ0003534851	4,30%	68 500 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 10 5,7/26	100 000 Kč	**120 000 000 Kč**	26.11.2021	26.11.2026
	CZ0003534877	5,70%	39 700 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 11 5,75/26	100 000 Kč	**410 000 000 Kč**	17.12.2021	17.12.2026
	CZ0003536468	5,75%	410 000 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 12 6,0/25	100 000 Kč	**80 000 000 Kč**	25.02.2022	25.02.2025
	CZ0003537276	6,00%	48 500 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 13 7,0/27	100 000 Kč	**80 000 000 Kč**	25.02.2022	25.02.2027
	CZ0003537284	7,00%	20 500 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 14 4,75/25	100 000 EUR	**7 000 000 EUR**	18.02.2022	18.02.2025
	CZ0003538068	4,75%	170 380 000 Kč	*(kurz ČNB střed k 18.2.2022: 24,34 Kč/EUR)*	

Tabulka dluhopisů B.

Emitent	Dluhopis/Program/ISIN	Nominál/Úrok	Emise/Prodáno	Emitováno	Splatnost
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 15 6,5/25	100 000 Kč	**80 000 000 Kč**	20.05.2022	20.05.2025
	CZ0003539785	6,50%	9 100 000 Kč		
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONEINV III. 16 7,0/27	100 000 Kč	**80 000 000 Kč**	20.05.2022	20.05.2027
	CZ0003539793	7,00%	3 800 000 Kč		

Pozn.: Tabulka dluhopisů A – obsahuje informace o dluhopisech Emitenta, které jsou v době vyhotovení tohoto dodatku k Základnímu prospektu již uzavřeny pro upisování
Tabulka dluhopisů B –obsahuje informace o dluhopisech Emitenta, které jsou v době vyhotovení tohoto dodatku k Základnímu prospektu aktivní pro upisování

Od data řádného auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2021 nedošlo k žádné události, specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Článek 5.6.4 Poskytnuté úvěry společnostem ve Skupině se zcela nahrazuje takto:

Emitent prostředky z upsaných dluhopisů poskytuje formou úvěrů prostřednictvím společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším společnostem v rámci Skupiny REDSTONE pro účely realizace jednotlivých projektů.

1. Na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 23.1.2020 (ve znění následných dodatků) poskytl Emitent úvěrový rámec v aktuální výši 1 500 000 000,-- Kč společnosti REDSTONE FINANCE a.s. Z tohoto rámce bylo k datu 31.3.2021 čerpáno 1 330 740 049,-- Kč. Datum splatnosti této zápůjčky je 31.12.2025. Úroková sazba činí 6,2 % p.a.

2. Na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 23.2.2022 poskytl Emitent úvěrový rámec v aktuální výši 3 450 000,-- EUR společnosti REDSTONE FINANCE a.s. Z tohoto rámce bylo k datu 31.3.2021 čerpáno 3 450 000,-- EUR. Datum splatnosti této zápůjčky je 31.12.2025. Úroková sazba činí 6,2 % p.a.

Společnost REDSTONE FINANCE a.s. byla založena na počátku roku 2020 a působí jako financující

subjekt Skupiny REDSTONE.

Přehled zápůjček poskytnutých ze strany společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším subjektům v rámci Skupiny REDSTONE (koneční příjemci půjček) k datu 31.03.2022:

DLUŽNÍK	Smluvní objem	Měna	Úrok v % p.a.	Počátek	Konec	Čerpáno v CZK
ENVELOPA OC sro.	500 000 000	CZK	6,4	26.02.2020	31.12.2027	441 054 512
KL BOUZOV sro.	70 000 000	CZK	6,9	26.02.2020	31.12.2025	47 470 080
RS MANAGEMENT sro.	35 000 000	CZK	6,4	27.02.2020	31.12.2025	18 093 091
RS POWER sro.	30 000 000	CZK	6,9	22.06.2020	31.12.2025	25 249 815
RS HOUSE sro.	200 000 000	CZK	6,9	22.06.2020	31.12.2025	125 900 000
RS NOVEMBER sro.	70 000 000	CZK	6,9	25.02.2020	31.12.2025	60 365 517
CHATEAU ESCOT sro.	10 000 000	CZK	6,9	12.05.2021	31.12.2025	1 587 500
RS FUTURE sro.	500 000	CZK	6,9	25.02.2020	31.12.2025	330 125
YCF CZECH sro.	100 000	CZK	6,9	25.02.2020	31.12.2025	41 000
GALERIE PERNERKA sro.	100 000	CZK	6,9	27.02.2020	31.12.2025	46 000
RS VISION sro.	100 000	CZK	6,9	30.07.2020	31.12.2025	27 000
RS CENTER sro.	100 000	CZK	6,9	30.07.2020	31.12.2025	95 000
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	500 000 000	CZK	6,9	21.12.2020	31.12.2025	332 150 000
EAST PARK OLOMOUC a.s.	250 000 000	CZK	6,4	07.08.2020	31.12.2025	171 553 808
REZIDENCE KAŠPAROVA sro.	55 000 000	CZK	6,9	16.04.2021	16.04.2025	46 314 766
ŘEPORYJE NATURE sro.	5 000 000	CZK	6,9	08.11.2021	31.12.2025	4 183 529
ŘEPORYJE NATURE sro.	20 524 384	CZK	6,9	28.12.2021	31.12.2025	20 524 384
CH. ESCOT FRANCIE	2 810 422	EUR	6,9	26.07.2019	31.12.2024	2 810 422
CH. ESCOT FRANCIE	300 000	EUR	6,9	07.11.2019	31.12.2024	300 000
CH. ESCOT FRANCIE	869 432	EUR	6,9	19.11.2019	31.12.2024	869 432
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	23.03.2021	31.12.2024	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	140 000	EUR	6,9	16.09.2020	31.12.2024	140 000
CH. ESCOT FRANCIE	120 000	EUR	6,9	13.10.2020	31.12.2024	120 000
CH. ESCOT FRANCIE	120 000	EUR	6,9	22.12.2020	31.12.2024	120 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	28.01.2021	31.12.2024	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	150 000	EUR	6,9	13.04.2021	31.12.2024	150 000
CH. ESCOT FRANCIE	80 000	EUR	6,9	19.05.2021	31.12.2025	80 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	09.06.2021	31.12.2025	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	50 000	EUR	6,9	12.07.2021	31.12.2025	50 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	22.09.2021	31.12.2025	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	580 000	EUR	6,9	13.10.2021	31.12.2025	580 000
CH. ESCOT FRANCIE	120 000	EUR	6,9	02.11.2021	01.01.2026	120 000
CH. ESCOT FRANCIE	50 000	EUR	6,9	05.11.2021	31.12.2025	50 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	05.01.2022	31.12.2025	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	135 000	EUR	6,9	03.03.2022	31.12.2025	135 000

Článek 5.9 Struktura výpůjček a úvěrů se zcela nahrazuje takto:

5.9 Struktura výpůjček a úvěrů

K datu **31.12.2021** činily závazky Emitenta z vydaných dluhopisů celkem 1 239 000 000,-- Kč. Emitent nemá kromě dluhopisů žádné další výpůjčky nebo úvěry. Předpokládá se, že v budoucnu bude Emitent i nadále vydávat a umisťovat na trhu další emise, jež budou sloužit k financování stávajících i nových projektů.

K datu 31.3.2022 činil celkový objem prodaných dluhopisů 1 299 200 000,-- Kč a 7 000 000,-- EUR.

Článek 9.1 (Jediný akcionář Emitenta) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

9.1 Hlavní akcionáři Emitenta

Jediným akcionářem Emitenta je Mateřská společnost, jejímiž hlavními akcionáři, resp. skutečnými majiteli dle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů jsou pan Richard Morávek, nar. 26. 3. 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc (40% podíl na Mateřské společnosti) a paní Silvie Talpová, dat. nar. 5. července 1985, bytem č.p. 103, 675 22 Římov (36% podíl na Mateřské společnosti) (dále jen „**Hlavní akcionáři**"). Vztah ovládání Emitenta Mateřskou společností je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládání byla založena na jiných formách ovládání, jakými mohou být například smluvní ujednání. Mateřská společnost nemá ovládající osobu ve smyslu § 74 zákona o obchodních korporacích.

Charakter kontroly Emitenta ze strany Mateřské společnosti vyplývá z práv a povinností Mateřské společnosti spojených s vlastnictvím všech akcií Emitenta, kdy Mateřská společnost vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Emitent je členem Skupiny. Proti zneužití kontroly a řídícího vlivu řídící osoby využívá Emitent zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitent si není vědom žádných ujednání, které mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

Článek 9.3 (Závislost na Skupině) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

9.2 Závislost na Skupině

Emitent je závislý na Hlavních akcionářích, kteří jsou nepřímými skutečnými majiteli Emitenta, neboť jsou koncovými příjemci i osobami s koncovým vlivem na Mateřské společnosti ve smyslu zákona č. 37/2021. o evidenci skutečných majitelů. Mateřská společnost nemá ovládající osobu ve smyslu § 74 zákona o obchodních korporacích.

Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování různým Dceřiným společnostem, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.

Článek 12.2 (Dozorčí a kontrolní orgány) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

12.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti.

Dozorčí rada je oprávněna:
a) nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti
b) kontrolovat, zda účetní záznamy jsou vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy a stanovami
c) účastnit se valné hromady společnosti a prostřednictvím svého člena seznámit valnou hromadu s výsledky;
d) přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě
e) určit svého člena, který zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány

Člen dozorčí rady

Jediným členem dozorčí rady je **Mgr. Pavel Zbořil**
Den vzniku členství: 16.12.2021

Datum narození: 6.9.1969

Bydliště: Munkova 647/27, 664 41 Troubsko

Pracovní adresa: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

Vzdělání:

Nottingham Trent University – studijní obor Business/Commerce, General - zakončeno v roce 2018 získáním titulu LL.M

Nottingham Trent University – studijní obor Master of Business Administration - zakončeno v roce 2013 získáním titulu MBA

Mendelova Univerzita Brno – studijní obor Ekonomie a Management – zakončeno v roce 2000 získáním akademického titulu Ing.

Univerzita Palackého v Olomouci – studijní obor Matematika a IT- zakončeno v roce 1993 získáním akademického titulu Mgr.

Pracovní zkušenosti:

REDSTONE REAL ESTATE, a.s. – finanční ředitel Skupiny REDSTONE od března 2020 do současnosti.

Galerie Šantovka a.s. – finanční ředitel od března 2020 do současnosti.

LP DRILLING S.R.L. (Itálie) – finanční ředitel od dubna 2015 do února 2020.

MND Drilling Germany GmbH (Německo) – výkonný ředitel od 2012 do února 2020.

MND Drilling & Services a.s.(Česká republika) – finanční ředitel divize od 2006 do února 2020.

Mgr. Pavel Zbořil nepůsobí v žádných dozorčích orgánech společností, které by byly pro Emitenta významné, vyjma společností ze Skupiny REDSTONE, tj. společnosti RSRE INVEST a.s., IČ: 063 34 989, společnosti REDSTONE FINANCE a.s., IČ: 088 26 323 a East Park Olomouc a.s., IČ: 278 29 995 v nichž je rovněž členem dozorčí rady a nemá žádnou majetkovou účast v žádné společnosti, která by byla pro Emitenta významná.

Článek 12.3 (Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

12.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena představenstva a člena dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Richard Morávek je předsedou představenstva a zároveň 40% nepřímým vlastníkem Emitenta.

Článek 13 (Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a ztrátách Emitenta) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

13. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a ztrátách Emitenta

Emitent připravil účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období k 31.12.2020, k 31.12.2021 (dále jen „**Emitentovy finanční údaje“)**. Emitentovy finanční údaje vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS) a jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na Emitentovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitentovy finanční údaje byly ověřeny společností Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČ: 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 079. (Dále jen „**Auditor Emitenta“**).

Na základě ověření Emitentových finančních údajů Auditor Emitenta vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora Emitenta, možnou předchozí účast Auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditora Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora Emitenta o audit Emitentových finančních údajů a vypracované zprávy Auditora Emitenta byly do Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Emitenta.

Článek 15 (Významná změna finanční nebo obchodní pozice Emitenta) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

15. Významná změna finanční nebo obchodní pozice Emitenta

Od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční pozice Emitenta nebo Skupiny, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

V období od 01.01.2022 do 31.03.2022 proběhlo upisování emisí dluhopisů REDSTONEINV III. 12 6,0/25, REDSTONEINV III. 13 7,0/27 a REDSTONEINV III. 14 4,75/25. Současně od 25.04.2022 do 01.07.2022 běží proces upisování dluhopisů REDSTONEINV III. 15 6,5/25 a REDSTONEINV III. 16 7,0/27. Bližší informace viz. čl. VI. odst. 5.6 tohoto dluhopisového programu.

Článek 17 (Zveřejněné dokumenty) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se doplňuje takto:

– zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2021 do 31.12.2021

VII. INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ

Článek 1.1 (Základní údaje o Emitentovi) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se v části Sídlo mění takto:

Sídlo: **tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc**

Článek 1.2 (Základní údaje o Emitentovi) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se v části Sídlo mění takto:

1.2 Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a období od 01.01.2021 do 31.12.2021 byla auditována společností:

Obchodní firma:	**Deloitte Audit s.r.o.**
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Raštica, reg.č. 2180
Místo podnikání:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Článek 1.3 (Vybrané finanční údaje) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

1.3 Vybrané finanční údaje

A. Individuální (nekonsolidované) finanční údaje Ručitele

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje **Ručitele** z auditovaných účetních závěrek (Individuální **nekonsolidované)** sestavené za období k 31.12.2020 a 31.12.2021. Účetní závěrky byly vypracovány na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2021

	Bod	31.12.2021 v tis. Kč	31.12.2020 v tis. Kč
Výnosové úroky	5.1	16 700	4 214
Nákladové úroky	5.2	-8 539	-8 948
Čistý úrokový zisk/ztráta		**8 161**	**-4 734**
Výnosy z prodeje podílů	5.3	0	287 216
Výnosy ze služeb	5.4	2 966	4 341
Mzdové náklady	5.5	-1 844	-7 556
Služby	5.6	-3 335	-6 864
Ostatní provozní náklady	5.7	-4 193	-4 314
Ostatní finanční náklady	5.8	-4 827	-3 894
ZISK/ZTRÁTA A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**-3 072**	**264 195**
Daň z příjmů	5.9	-240	10
ZISK/(ZTRÁTA) A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM		**-3 312**	**264 205**

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2021	**Bod**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
		v tis. Kč	v tis. Kč
Aktiva			
Podíly	5.10	385 971	336 812
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.11	158 143	61 593
Odložená daňová pohledávka	5.9	300	540
Ostatní pohledávky	5.14	1 101	64 458
Dlouhodobý majetek	5.12	2 452	9 389
Dlouhodobá aktiva celkem		**547 967**	**472 792**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.13	79 890	618 683
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.11	8 362	354
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině		0	1 725
Ostatní pohledávky	5.14	121 534	63 586
Ostatní aktiva		68	783
Krátkodobá aktiva celkem		**209 854**	**685 131**
Aktiva celkem		**757 821**	**1 157 923**
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.15	2 000	2 000
Nerozdělený zisk	5.15	615 609	351 404
Úplný výsledek za období	5.15	-3 312	264 205
Vlastní kapitál celkem		**614 297**	**617 609**
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	5.16	0	525
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	5.18	90 000	242 337
Závazky z leasingu - dlouhodobá část		0	1 512
Dlouhodobé závazky celkem		**90 000**	**244 374**
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.17	938	292 315
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	5.18	51 580	1752
Závazky z leasingu - krátkodobá část		0	774
Ostatní pasiva		1 006	1 099
Krátkodobé závazky celkem		**53 524**	**295 940**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**757 821**	**1 157 923**

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2021

Peněžní toky z provozní činnosti	**Období končící 31.12.2021**	**Období končící 31.12.2020**
Zisk/Ztráta za rok	**-3 312**	**264 206**
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	240	-10
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček	608	608
Zisk/Ztráta z prodeje stálých aktiv	0	-287 216
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	295	177
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	4 823	3 889
Ostatní nepeněžní operace	-4 149	9 618
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	5 409	85 218
Změna stavu ostatních aktiv	715	156
Změna stavu závazků z obchodního styku a leasingových závazků	-2 286	-739
Změna stavu ostatních závazků	-93	-1 204
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	**2 250**	**74 703**
Zaplacená daň z příjmů	0	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	**2 250**	**74 703**
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté zápůjčky	-309 955	-285 236
Příjmy ze splátek zápůjček	214 013	226 992
Přijaté úroky	3 048	4 312
Výdaje za nabytí pozemků, budov a zařízení	0	-4 100
Pořízení/prodej cenných papírů k obchodování	0	51 000
Pořízení podílů	-42 006	-202 000
Prodané podíly	0	260 431
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	**-134 900**	**51 399**
Peněžní toky z financování		
Příjmy z výpůjček a úvěrů	0	513 337
Splátky výpůjček a úvěrů	-393 337	-151 740
Zaplacené úroky	-12 198	-8 497
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	**-405 535**	**353 100**
Čistý přírůstek/úbytek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-538 185	479 202
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	**618 683**	**139 481**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**79 890**	**618 683**

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2021

	Vlastní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2020	**2 000**	**289**	**115 279**	**236 125**	**353 693**
Úplný výsledek za období	0	0	0	264 205	264 205
Převod do nerozděleného zisku	0	0	236 125	-236 125	0
Ostatní	0	-289	0	0	-289
01.01.2021	**2 000**	**0**	**351 404**	**264 205**	**617 609**
Úplný výsledek za období	0	0	0	-3 312	-3 312
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0	0	0
Ostatní	0	0	264 205	-264 205	0
31.12.2021	**2 000**	**0**	**615 609**	**-3 312**	**614 297**

B. Konsolidované finanční údaje Ručitele

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje **Ručitele z auditovaných konsolidovaných** účetních závěrek sestavené za období k **31.12.2020 a 31.12.2021**. Účetní závěrky byly vypracovány na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS).

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2021

	Bod	31.12.2021	31.12.2020 opravené
Pokračující činnosti		v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	6.1	187 733	70 435
Náklady na prodej výrobků a služeb	6.2	-103 524	0
Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	6.3	0	81 954
Služby	6.4	-37 652	-26 499
Mzdové náklady	6.5	-26 763	-31 628
Výnosové úroky	6.6	18 407	6 592
Nákladové úroky	6.7	-59 176	-47 354
Ostatní provozní výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.8	-19 853	-12 012
Ostatní finanční výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.9	-3 967	-44 970
Zisk z přecenění investičního majetku	6.10	428 392	124 720
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM		**383 597**	**121 238**
Daň z příjmů	6.11	-87 708	-20 850
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ		**295 889**	**100 388**
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		**295 889**	**100 388**
Zisk na akcii	6.12	2 959	1 004

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2021	Bod	31.12.2021 v tis. Kč	31.12.2020 opravené v tis. Kč
Aktiva			
Investiční majetek	6.13	3 309 714	1 983 770
Pozemky	6.13	69 604	64 982
Ostatní dlouhodobý majetek	6.14	127 501	74 501
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	184 801	67 876
Dlouhodobá aktiva celkem		**3 691 620**	**2 191 129**
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.15	104 939	637 928
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	153 309	178 058
Zásoby	6.17	110 241	205 333
Daňové pohledávky	6.18	0	965
Ostatní aktiva		13 317	10 453
Krátkodobá aktiva celkem		**381 806**	**1 032 737**
Aktiva celkem		**4 073 426**	**3 223 866**
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	6.19	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-)	6.19	1 131 102	1 033 838
Úplný výsledek za období	6.19	295 889	100 388
Vlastní kapitál celkem		**1 428 991**	**1 136 226**
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.20	345 817	262 443
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.21	1 011 709	942 211
Výpůjčky od spřízněných stran - dlouhodobá část	6.22	81 279	203 629
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.23	109 004	140 000
Rezervy	6.25	944	997
Odložený daňový závazek	6.24	159 311	81 996
Dlouhodobé závazky celkem		**1 708 064**	**1 631 276**
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.20	324 438	88 816
Dluhopisy – krátkodobá část	6.21	402 590	85 155
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.23	106 320	162 909
Výpůjčky od spřízněných stran - krátkodobá část	6.22	4 712	5 133
Závazky z obchodních vztahů	6.26	89 633	113 743
Daňový závazek		2 019	0
Ostatní pasiva		6 659	608
Krátkodobé závazky celkem		**936 371**	**456 364**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**4 073 426**	**3 223 866**

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2021

Peněžní toky z provozní činnosti	**Období končící 31.12.2021**	**Období končící 31.12.2020 opravené**
Zisk za rok	295 889	100 388
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	87 708	20 850
Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	4 252	1 406
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	6 370	4 371
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	-1 842	35 781
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	0	-81 954
Vliv přecenění investičního majetku	- 428 392	-124 720
Ostatní nepeněžní operace	-34 867	59 382
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	88 789	70 026
Změna stavu zásob	89 292	-42 869
Změna stavu ostatních aktiv	-2 864	-7 434
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	-24 110	68 619
Změna stavu rezerv	-52	-1 624
Změna stavu ostatních pasiv	6 051	-6 390
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	**86 224**	**95 832**
Zaplacená daň z příjmů	-149	-188
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	**86 075**	**95 644**
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté půjčky	-180 000	0
Příjmy z poskytnutých půjček	0	0
Přijaté úroky z poskytnutých půjček	0	5 741
Výdaje za nabytí investičního majetku	-732 315	-440 474
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-24 360	-7 004
Prodej (Pořízení) cenných papírů k obchodování	0	51 000
Příjmy z vyřazení investičního majetku	0	242 462
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	**-936 675**	**-148 275**
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	883 200	517 907
Splátky dluhopisů	-485 000	-314 530
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-13 514	-3 212
Příjmy z výpůjček a úvěrů	297 299	361 322
Splátky výpůjček a úvěrů	-307 710	-161 511
Zaplacené úroky	-56 664	-26 336
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	**317 611**	**373 640**
Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	**-532 989**	**321 009**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	637 928	316 919
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	**104 939**	**637 928**

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2021

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2020	**2 000**	**378 174**	**656 454**	**1 036 628**
Převod do nerozděleného zisku	0	656 454	-656 454	0
Ostatní	0	-790	0	-790
Úplný výsledek za období	0	0	100 388	100 388
1.1.2021 - opravené	**2 000**	**1 033 838**	**100 388**	**1 136 226**
Převod do nerozděleného zisku	**0**	0	295 889	295 889
Ostatní	**0**	-3 124	0	-3 124
Úplný výsledek za období	**0**	100 388	-100 388	0
31.12.2021	**2 000**	**1 131 102**	**295 889**	**1 428 991**

Článek 1.4 (Historie a vývoj Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

1.2 Historie a vývoj Skupiny

Mateřská společnost byla založena dne 18. května 2015 zakladatelskou listinou (NZ 217/2015) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Ke vzniku Mateřské společnosti došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 dne 3. června 2015. Další údaje k historii Mateřské společnosti a Skupiny jsou uvedeny v následující tabulce.

Historie aktivit Skupiny

2015	Založení mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
2016	Akvizice multifunkčního areálu v pražských Stodůlkách
2017	Prodej multifunkčního areálu v pražských Stodůlkách
2017	Akvizice kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
2017	Akvizice logistických hal v Pardubickém kraji - projekty STARZONE a BLACK PINE
2017	Akvizice areálu bývalého lihovaru HOBÉ v Pardubicích pro projekt multifunkčního obchodního centra GALERIE PARDUBICE
2017	Akvizice společnosti CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. pro projekt multifunkčního obchodního centra GALERIE PARDUBICE
2018	Akvizice obchodně - průmyslového areálu v Praze Čestlicích
2018	Akvizice projektu Envelopa Office Center
2019	Prodej kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
2019	Akvizice vinic a zámku v Bordeaux ve Francii
2019	Prodej obchodně - průmyslového areálu v Praze Čestlicích
2020	Prodej logistických hal v Pardubickém kraji - projekty STARZONE a BLACK PINE
2020	Kolaudace pozemků pro výstavbu rodinných domů v Chomoutově

2020	Akvizice projektu Nová Velkomoravská v Olomouci
2021	Akvizice rezidenčního projektu Kašparova v Olomouci
2021	Kolaudace administrativní budovy Envelopa Office Center
2021	Akvizice společnosti East Park Olomouc, a.s., vlastnící pozemky pro výstavbu logistického areálu v Olomouci

Článek 1.5 (Nesplacené úvěry a investiční nástroje Ručitele a společnostmi Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

1.5 Nesplacené úvěry a investiční nástroje Ručitele

Bankovní úvěry Ručitele k 31.12.2020 a 31.12.2021

(v tis. Kč)

Společnost/titul	Měna	Datum splatnosti	Hodnota k 31. 12. 2021	Hodnota k 31. 12. 2020	Forma zajištění
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	25.11.2023	0	525	osobní automobil

Pozn: Úvěr na osobní automobil byl převeden na dceřinou firmu REDSTONE MANAGEMENT s.r.o., zůstatek k 31.03.2022 činí 309 tis. Kč.

Výpůjčky Ručitele ve skupině k 31.12.2020 a 31.12.2021

(v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2021	0	291 383
Richard Morávek	CZK	31.12.2021	932	932

Ostatní výpůjčky Ručitele k 31.12.2020 a 31.12.2021

(v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Danuše Klapková	CZK	31.12.2022	50 000	50 000
Ivan Gerši	CZK	31.03.2024	20 000	20 000
Danuše Klapková	CZK	31.12.2023	40 524	40 000
Ivan Gerši	CZK	31.12.2025	30 431	30 000
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	CZK	30.06.2022	102 337	102 337

Zápůjčky poskytnuté Ručitelem do Skupiny:

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Dlouhodobá část				
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	21 872	0
SALER a.s. "v likvidaci"	CZK	31.12.2023	20	0
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	31.12.2025	55 295	58 475
REDSTONE VISION s.r.o.	CZK	31.12.2024	32	0
RSRE INVEST a.s.	EUR	31.12.2025	64 636	3 118
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2024	9 447	0
REDSTONE VISION s.r.o.	EUR	31.12.2024	1 123	0
CHATEAU ESCOT s.r.o.	EUR	31.12.2025	5 718	0
Celkem dlouhodobá část			**158 143**	**61 593**

Pozn.: Krátkodobou část tvoří úroky k těmto uvedeným zápůjčkám.

Nesplacené úvěry a investiční nástroje ostatních společností Skupiny

Přijaté bankovní úvěry společnostmi ze Skupiny k datu 31.12.2021 a 31.12.2020

(v tis. Kč)

Společnost Banka	Měna	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020	Účel úvěru
Rezidence Chomoutov s.r.o. Banka CREDITAS a.s.	CZK	0	63 619	Developerský projekt
REDSTONE NOVEMBER s.r.o. Banka CREDITAS a.s.	CZK	0	21 566	Developerský projekt
REDSTONE HOUSE s.r.o. Banka CREDITAS a.s.	CZK	268 079	261 918	Developerský projekt
Rezidence Kašparova s.r.o. BANKA CREDITAS a.s.	CZK	54 561	0	Developerský projekt
East Park Olomouc a.s.	CZK	95 500	0	Developerský projekt
Envelopa Office Center s.r.o. Raiffeisenbank a.s.	CZK	247 299	0	Developerský projekt
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	1 099	1 719	Osobní automobily
Mercedes Benz financial Services Česká republika s.r.o.	CZK	699	864	Osobní automobil
ESSOX s.r.o.	CZK	0	78	Osobní automobil
Ostatní	CZK	3 018	1 495	---
CELKEM		**670 255**	**351 259**	

Člen Skupiny, společnost RSRE INVEST a.s. je emitentem dluhopisů RSREINV 1 5,0/22, s datem splatnosti 30.11.2022, s pevnou úrokovou sazbou 5,0 % p.a.. Aktuální výše upsané částky činí 7 000 000,- EUR. Uvedené dluhopisy jsou nyní v majetku společnosti RSRE INVEST a.s., která je odkoupila.

Článek 1.6 (Údaje o počtu zaměstnancům ve Skupině) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

1.6 Údaje o počtu zaměstnanců ve Skupině

Skupina má k 31. 3. 2022 celkem 26 zaměstnanců. Průměrný počet zaměstnanců Skupiny v letech 2020 – 2021 byl 23 zaměstnanců.

Článek 1.7 (Popis financování činností Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

1.7 Popis financování činností Skupiny

Skupina je financována primárně z prostředků z emitovaných dluhopisů společností REDSTONE INVEST a.s. Tyto prostředky jsou, k datu vypracování tohoto Dodatku č. 1 k Základnímu prospektu III. dluhopisového programu, dohromady za programy I., II. a III. ve výši 1 308 000 000,- Kč a 7 000 000,- EUR (částka 7 000 000,- EUR přepočtena kurzem 24,34 Kč/EUR (kurzem ČNB střed k datu emise 18.02.2022) činí 170 380 000,- Kč.

K datu emise 20.05.2022 je hodnota upsaných dluhopisů v rámci dvou nových emisí REDSTONEINV III. 15 6,5/25 a REDSTONEINV III. 16. 7,0/27 ve výši 12 900 000,- Kč.

Kromě toho je Skupina financována z dalších půjček a vytvořených vlastních zdrojů.

Tyto zdroje slouží pro financování především počátečních fází jednotlivých developerských projektů a pro případné akvizice. Tabulka níže znázorňuje rozdělení prostředků na jednotlivé projekty formou půjček k datu **31.03.2022**. Snahou naší společnosti je ve vhodné fázi developerský projekt přefinancovat standardním bankovním financováním s nižší úrokovou sazbou.

DLUŽNÍK	Smluvní objem	Měna	Úrok v % p.a.	Počátek	Konec	Čerpáno v CZK
ENVELOPA OC sro.	500 000 000	CZK	6,4	26.02.2020	31.12.2027	441 054 512
KL BOUZOV sro.	70 000 000	CZK	6,9	26.02.2020	31.12.2025	47 470 080
RS MANAGEMENT sro.	35 000 000	CZK	6,4	27.02.2020	31.12.2025	18 093 091
RS POWER sro.	30 000 000	CZK	6,9	22.06.2020	31.12.2025	25 249 815
RS HOUSE sro.	200 000 000	CZK	6,9	22.06.2020	31.12.2025	125 900 000
RS NOVEMBER sro.	70 000 000	CZK	6,9	25.02.2020	31.12.2025	60 365 517
CHATEAU ESCOT sro.	10 000 000	CZK	6,9	12.05.2021	31.12.2025	1 587 500
RS FUTURE sro.	500 000	CZK	6,9	25.02.2020	31.12.2025	330 125
YCF CZECH sro.	100 000	CZK	6,9	25.02.2020	31.12.2025	41 000
GALERIE PERNERKA sro.	100 000	CZK	6,9	27.02.2020	31.12.2025	46 000
RS VISION sro.	100 000	CZK	6,9	30.07.2020	31.12.2025	27 000
RS CENTER sro.	100 000	CZK	6,9	30.07.2020	31.12.2025	95 000
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	500 000 000	CZK	6,9	21.12.2020	31.12.2025	332 150 000
EAST PARK OLOMOUC a.s.	250 000 000	CZK	6,4	07.08.2020	31.12.2025	171 553 808
REZIDENCE KAŠPAROVA sro.	55 000 000	CZK	6,9	16.04.2021	16.04.2025	46 314 766
ŘEPORYJE NATURE sro.	5 000 000	CZK	6,9	08.11.2021	31.12.2025	4 183 529
ŘEPORYJE NATURE sro.	20 524 384	CZK	6,9	28.12.2021	31.12.2025	20 524 384
CH. ESCOT FRANCIE	2 810 422	EUR	6,9	26.07.2019	31.12.2024	2 810 422
CH. ESCOT FRANCIE	300 000	EUR	6,9	07.11.2019	31.12.2024	300 000
CH. ESCOT FRANCIE	869 432	EUR	6,9	19.11.2019	31.12.2024	869 432
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	23.03.2021	31.12.2024	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	140 000	EUR	6,9	16.09.2020	31.12.2024	140 000
CH. ESCOT FRANCIE	120 000	EUR	6,9	13.10.2020	31.12.2024	120 000
CH. ESCOT FRANCIE	120 000	EUR	6,9	22.12.2020	31.12.2024	120 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	28.01.2021	31.12.2024	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	150 000	EUR	6,9	13.04.2021	31.12.2024	150 000
CH. ESCOT FRANCIE	80 000	EUR	6,9	19.05.2021	31.12.2025	80 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	09.06.2021	31.12.2025	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	50 000	EUR	6,9	12.07.2021	31.12.2025	50 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	22.09.2021	31.12.2025	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	580 000	EUR	6,9	13.10.2021	31.12.2025	580 000
CH. ESCOT FRANCIE	120 000	EUR	6,9	02.11.2021	01.01.2026	120 000
CH. ESCOT FRANCIE	50 000	EUR	6,9	05.11.2021	31.12.2025	50 000
CH. ESCOT FRANCIE	100 000	EUR	6,9	05.01.2022	31.12.2025	100 000
CH. ESCOT FRANCIE	135 000	EUR	6,9	03.03.2022	31.12.2025	135 000

Článek 1.10 (Události specifické pro Ručitele) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

Od data řádného auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2021, nedošlo k žádné události, specifické pro Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele nebo Emitenta.

Čl. 2.3.8 (Projekt MĚSTSKÉ MULTIFUNKČNÍ CENTRUM) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění takto:

Společnost REDSTONE NOVEMBER s.r.o. má ve svém vlastnictví lukrativní pozemky v centru Olomouce pro výstavbu Univerzitního kampusu poblíž Právnické fakulty Palackého Univerzity.

Připravovaný projekt Univerzitního kampusu, který nabídne moderní studentské bydlení, včetně zázemí pro školní i mimoškolní život bude kromě ubytovacího zařízení pro studenty rovněž vybaven studovnou, knihovnou, barem a kantýnou, kopírovacím centrem, ale i prádelnou, mini marketem a půjčovnou kol.

Ve dvou podzemních podlažích objektů vznikne až 680 parkovacích stání. Záměrem developera je nabídnout možnost bezpečného parkování široké veřejnosti, včetně návštěvníků centra Olomouce.

Čl. 2 (Projekty Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se doplňuje o odst. 2.3.10 Projekt East Park Olomouc takto:

2.3.10 Projekt EAST PARK OLOMOUC

Společnost East Park Olomouc a.s. má ve svém vlastnictví pozemky pro výstavbu logistického areálu v rámci kterého bude postaveno 7 samostatných hal s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem. Součástí budou kancelářské prostory i showroomy.

Logistický areál je umístěn na východním okraji města Olomouce, v jednom z hlavních dopravních koridorů. EAST PARK Olomouc přirozeně naváže na městskou část Olomouc – Hodolany. Vynikající dostupnost parku pro nákladní dopravu zabezpečuje výjezd na dálnicí D35, který je od parku vzdálený pouhých 5 km. Jde o jeden z páteřních dopravních koridorů s dobrou dostupností ve směru na Brno, Ostravu, Hradec Králové a Bratislavu.

D35
Exit 281
makro
Tesana
EGT
protihluková stěna
příjezdová cesta
obec Bystrovany
zeleň
příjezdová cesta
retenční nádrž
příjezdová cesta
PEUGEOT
LIDL
STK nákladních vozidel
A
B
C
D
E
F
G

Odst. 3.2 (Organizační struktura Ručitele a Skupiny) čl. 3 (Popis Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

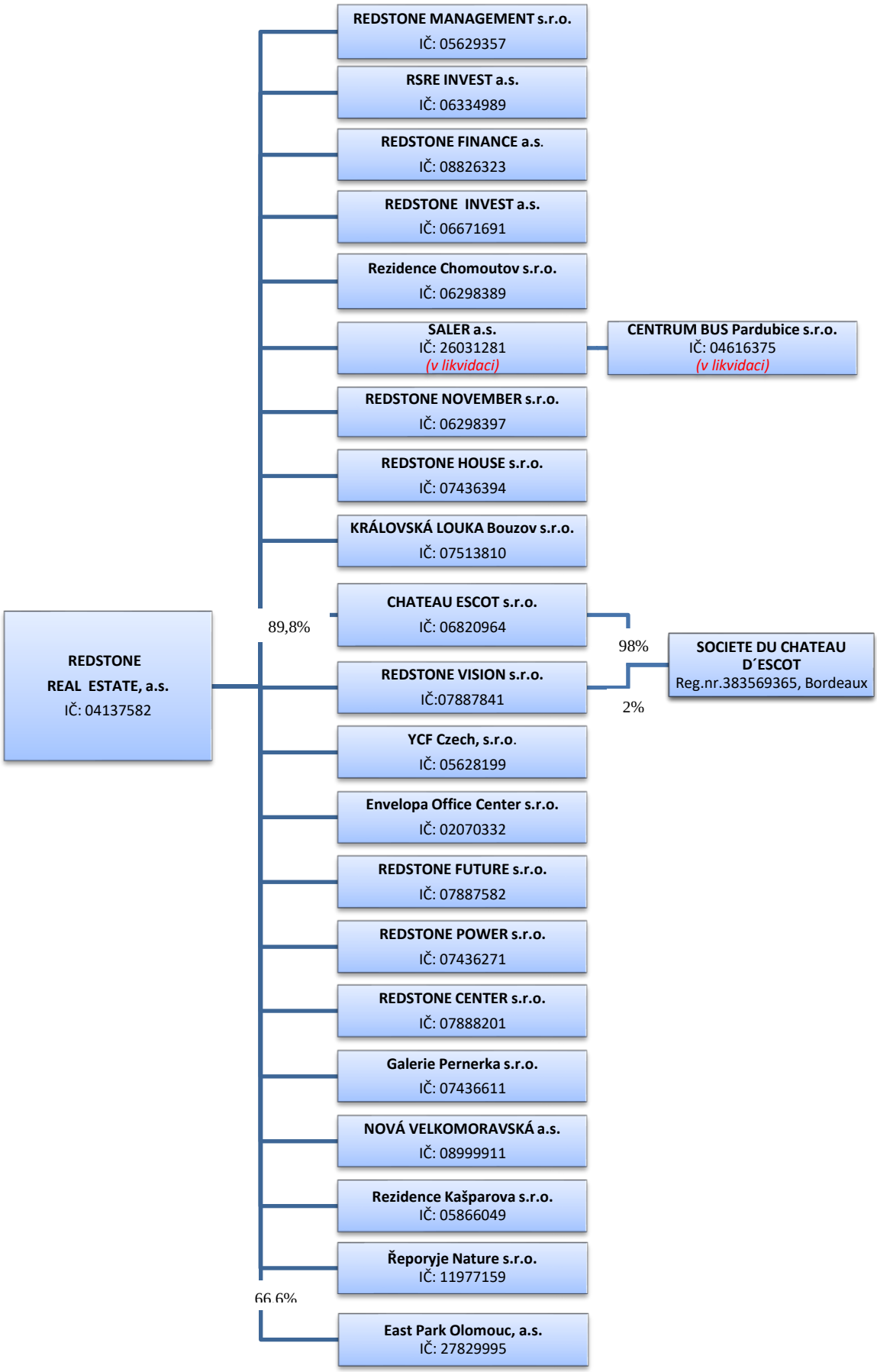
3.2 Organizační struktura Ručitele a Skupiny

Hlavní akcionáři Ručitele

Hlavní akcionáři Ručitele jsou uvedeni v čl. 9.1 kapitoly VI. Základního prospektu. Ručitel je závislý na Hlavních akcionářích, kteří jako skuteční majitelé ve smyslu zákona č. 37/2021. o evidenci skutečných majitelů vykonávají kontrolu nad Ručitelem, jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta. Ručitel nemá ovládající osobu ve smyslu § 74 zákona o obchodních korporacích.

Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Ručitel je jako Mateřská společnost členem Skupiny REDSTONE. Proti zneužití kontroly a řídícího vlivu řídících osob využívá Ručitel zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Diagram Organizační struktura Skupiny REDSTONE uvedená v odst. 3.3 kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:


REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
IČ: 04137582
89,8%
66,6%
REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.
IČ: 05629357
RSRE INVEST a.s.
IČ: 06334989
REDSTONE FINANCE a.s.
IČ: 08826323
REDSTONE INVEST a.s.
IČ: 06671691
Rezidence Chomoutov s.r.o.
IČ: 06298389
SALER a.s.
IČ: 26031281
(v likvidaci)
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.
IČ: 04616375
(v likvidaci)
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.
IČ: 06298397
REDSTONE HOUSE s.r.o.
IČ: 07436394
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.
IČ: 07513810
CHATEAU ESCOT s.r.o.
IČ: 06820964
98%
SOCIETE DU CHATEAU D´ESCOT
Reg.nr.383569365, Bordeaux
REDSTONE VISION s.r.o.
IČ:07887841
2%
YCF Czech, s.r.o.
IČ: 05628199
Envelopa Office Center s.r.o.
IČ: 02070332
REDSTONE FUTURE s.r.o.
IČ: 07887582
REDSTONE POWER s.r.o.
IČ: 07436271
REDSTONE CENTER s.r.o.
IČ: 07888201
Galerie Pernerka s.r.o.
IČ: 07436611
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.
IČ: 08999911
Rezidence Kašparova s.r.o.
IČ: 05866049
Řeporyje Nature s.r.o.
IČ: 11977159
East Park Olomouc, a.s.
IČ: 27829995

Odst. 3.4 (Závislost na Skupině) čl. 3 (Popis Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

3.4 Závislost na Skupině

Ručitel je závislý na Hlavních akcionářích, kteří jsou skuteční majitelé ve smyslu zákona č. 37/2021. o evidenci skutečných majitelů. Ručitel nemá ovládající osobu ve smyslu § 74 zákona o obchodních korporacích.
Ručitel je společností holdingového typu. Ručitel je závislý na Dceřiných společnostech, jelikož se jejich hospodářské výsledky projeví na konsolidovaných výsledcích Ručitele, zejména v případě, kdy Dceřiné společnosti nedosáhnou zisku a nebudou schopné vyplácet Ručiteli podíl na zisku ve formě dividend.

Článek 4. (Informace o trendech) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

4. Informace o trendech

4.1 Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele a ani ve vyhlídkách Skupiny.

V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení celé Skupiny realizovalo nezbytná opatření, aby minimalizovalo rizika a dopady na svoji činnost. Management je stále v procesu kontinuálního vyhodnocování a odhalování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky mateřské společnosti a jejich dceřiných společností, bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých zaměstnanců a minimalizovala dopad na hospodaření celé skupiny. Důsledky pandemie COVID-19 dosud neměly na Ručitele podstatný negativní dopad. Pozice Emitenta k datu tohoto Základního prospektu ke zbytku ekonomiky je relativně stabilní. Ručitel podniká v oblasti nemovitostí, jejichž hodnota byla pandemií COVID zvýšena, nicméně v budoucnu očekáváme, že nárust cen stavebních prací a stavebního materiálu podstatně zvýší celkové náklady na development a tím i konečnou cenu, za kterou budou nemovitosti prodávány nebo pronajímány. Tento negativní trend je vedle pandemie COVID výrazně podpořen válečným konfliktem na Ukrajině.

4.2 Informace o známých trendech

Ručitel a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu s nemovitostmi. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsanými níže.

4.2.1 Makroekonomické vlivy[1]

Pokračující pandemie COVID zásadním způsobem ovlivnila makroekonomické výsledky roku 2020.

Hrubý domácí produkt (HDP) české ekonomiky se v roce 2020 v reálných hodnotách propadl o 5,6 %, což představovalo největší pokles existence samostatné ČR. K loňskému propadu přispěly všechny složky HDP, nejvíce domácí spotřeba a investice. Nová vlna COVID také přiměla nejen vládu ČR, ale i EU aplikovat podpůrná opatření.

[1] https://www.czso.cz/csu/czso/the-czech-economy-development-year-2020

Hrubá přidaná hodnota (GVA) se v loňském roce snížila o 5,5 % a propad zasáhl většinu odvětví (s výjimkou zemědělství a lesnictví, informací a komunikace a také segmentu veřejné správy, vzdělávání, zdravotnictví a sociální práce). Odvětví obchodu, dopravy, ubytování a stravovacích služeb (–11,8 %) jakož i odborné, vědecké, technické a administrativní činnosti (–9,3 %) zaznamenaly hluboké propady. Klesla i exportně orientovaná výroba (–6,9 %). Ostatní aktivity (zejména osobní služby, jako je kadeřnictví atd., roční pokles GVA o 20,9 %) a obchod, doprava, ubytování a stravovací služby (–14,7 %) byly opět nejvíce postiženy vzhledem k nové vlně opatření. Naproti tomu ve výrobě se jejich roční pokles zmírnil na 1,1 %.

Rozsáhlá vládní omezení hospodaření během pandemie COVID negativně ovlivnila zahraniční obchod. Celkový vývoz zboží a služeb se loni v reálných hodnotách snížil o 6,0 % a dovoz o 6,1 %. Saldo dosáhlo přebytku 390,5 mld. Kč, což bylo o 42,3 mld.

Celkový růst cenové hladiny podle HDP dosáhl v loňském roce 4,1 %, což je nejvíce od roku 2001. Výrazně rostly jak ceny spotřeby, tak investičního majetku. Index spotřebitelských cen se loni zvýšil o 3,2 %, a to zejména v důsledku zvýšených cen potravin a nealkoholických nápojů, alkoholických nápojů a tabáku a bydlení a energií. Růst spotřebitelských cen ve 4. čtvrtletí výrazně zpomalil na 2,6 %, zejména kvůli pomalejší dynamice cen potravin.

V první polovině roku byly sníženy sazby relevantní pro měnovou politiku, což ovlivnilo i další úrokové sazby, zejména úrokové sazby vkladů. Snížená spotřeba utlumila dynamiku spotřebitelských úvěrů pro domácnosti, objem hypoték zůstal relativně nedotčen.

Obecná míra nezaměstnanosti, která se po celé období 2020 stále nacházela v těsné blízkosti svého historického minima, po většinu minulého roku rostla jen pomalu. U mužů činil v prosinci 2020 2,8%, u žen 3,8%.

Státní rozpočet dosáhl v loňském roce schodku ve výši 367,4 mld. Kč. Schodek se mezi státy prohloubil o téměř 340 miliard. Protipandemická opatření stála za rozhodující částí rozpočtového schodku. Na jedné straně byly hlavní silou růstu celkových rozpočtových nákladů (+18,8 %), současně však vedly k poklesu celkových příjmů (–3,1 %). Na straně příjmů došlo ke značným dopadům příjmů jak ze strany daňových příjmů, tak z výběru sociálního pojištění. Rozšířily se i současné výdaje, včetně kompenzačních opatření pro podniky, obce i domácnosti.

4.2.2 Trendy v oblasti trhů nemovitostních segmentů

Kancelářské nemovitosti

Praha

Pandemie COVID-19 měla kromě ubytovacího a maloobchodního segmentu největší negativní vliv právě na kancelářský trh, zejména v nejvíce rozvinutém regionu – Praze. Hlavním důvodem je přetrvávající ochota a někdy i podpora zaměstnavatelů umožnit nebo podpořit možnost pracovat z domova (home office). V důsledku tohoto trendu vznikl rozsáhlý sekundární trh s podnájmy s takto uvolněnými kancelářskými prostory, které se nabízejí za nižší cenu, než byla cena tržní. Firmy se tímto způsobem snaží minimalizovat ztráty způsobené povinností platit nájemné za prostory, které nevyužívají. Zároveň firmy přehodnocují svoje požadavky na kancelářské prostory a čekají, jak se bude situace a nálada na trhu dále vyvíjet. Toto vše má za výsledek nižší poptávku po nových administrativních prostorech a ochotě firem dělat dlouhodobá rozhodnutí.
V roce 2020 se z důvodů pandemie Covid-19 snížil objem transakcí nových nájemních smluv o 35% s porovnáním s rokem 2019.
V roce 2021 bylo na kancelářský trh dodáno nejméně kancelářských ploch za posledních 5 let. Příčinou byla pandemie Covid-19, která přinutila jak developery, tak i nájemce přehodnotit, případně odložit

některá rozhodnutí. Developerská aktivita byla pandemií negativně ovlivněna, a to ze tří důvodů. Prvním byl nedostatek stavebních materiálů způsobený lockdowny v roce 2020, a tím opožděnými dodávkami, druhým byl růst stavebních nákladů. Třetím důvodem byl nedostatek pracovní síly. Z toho důvodu bude rok 2022 co se nových ploch týče zaostávat za průměrem předchozích let a dokončení aktuálně rozestavěných projektů se může posunout až na rok 2023.
K poslednímu kvartálu 2021 byl zaznamenán meziroční nárůst poptávky po nových prostorech o 6%. Přes to však je toto číslo stále pod úrovněmi před pandemií Covid-19. Firmy pomalu začínají omezovat práci z domova a část zaměstnanců se postupně vrací trvale do kanceláří. Zůstávají však rozdíly mezi odvětvími. Nárůst míry neobsazenosti se zastavil na 7.8%, což je přibližně o 180 bazických bodů výše než před pandemií Covid-19. (zdroj: CW Marketbeat Prague Office Q4 2021)
V roce 2022 se očekává, že objem nově dodaných kancelářských prostor překoná relativně nízká čísla z doby pandemie Covid-19, nicméně stále nedosáhne na čísla z let 2017-2020. V současné sobě (1Q 2022) je ve výstavbě 20 kancelářských projektů a projektů smíšeného využití (kanceláře + retail). V první kvartále roku 2022 byl zaznamenán 29%-ní mezičtvrtletní nárůst hrubé poptávky (tzv. gross take-up), meziročně nárůst o 44%. Nicméně minimální absorpce nově dodaných kancelářských ploch vedla k nárůstu míry neobsazenosti ze 7.8% v posledním čtvrtletí roku 2021 na 8.4% v prvním čtvrtletí roku 2022. Nejvyšší nájemné (tzv. prime rent) je na úrovni 24 EUR/m2/měsíc. Na konci 1Q 2022 byla celková plocha kancelářských prostor v Praze na úrovni 3 750 600 m2, volných prostor bylo 315 300 m2 a ve výstavbě 179 800 m2. Výnos nejlepších nemovitostí (prime yield) v 1Q 2022 lehce vzrostl od předchozího čtvrtletí, a to o 25 bazických bodů na 4.25%. (zdroj: CW Marketbeat Prague Office Q1 2022).

Olomouc

Celková plocha kancelářských ploch v Olomouci (standard A + B) se nemění a zůstává na cca. 55 000 m2. Dokončením projektu Envelopa Office Center Skupiny REDSTONE ve 4Q 2021 se celková nabídka zvýšila na cca. 70 000 m2. V současné době v Olomouci trh s kvalitními kancelářskými prostory prakticky neexistuje a Envelopa Office Center je tak prvním projektem svého druhu, který nabízí kancelářské prostory nejvyššího standardu, které mají srovnání s nejlepšími projekty v Praze a CEE regionu obecně. (zdroj: CW Czech Regional Office Markets 2019)

Obecně jsou kancelářské prostory standardu B v Olomouci rozmístěny ve starších budovách v centru, kde se jedná o rekonstruované zpravidla historické objekty, které nabízejí omezené velikosti ploch k pronájmu.
Největším komplexem relativně nových kanceláří je projekt AB Centrum na tř. Kosmonautů, který nabízí celkově 9 800 m2 kanceláří a 80 venkovních parkovacích míst. Dále pak projekt RCO u hlavního vlakového nádraží, která nabízí ve dvou budovách celkem cca. 22 000 m2. Celkově RCO nabízí 554 parkovacích míst, kam je počítáno i podzemní parkoviště před nádražím.

Kancelářské prostory standardu A jsou v Olomouci prakticky jen v jedné budově s názvem CPI, která je situována vedle Clarion hotelu u hlavního vlakového nádraží. Celkově se jedná o kancelářskou plochu o velikosti 6 700 m2, která je dlouhodobě plně obsazena nájemcem Raiffensenbank. Celý komplex projektu (office+hotel+kongres) nabízí celkem 131 parkovacích míst (76 podzemních a 55 venkovních).

Další moderní kanceláře nabízí i projekt BEA centrum na tř. Kosmonautů, který je ale z většiny obsazen sám sebou (subjekty spojenými s vlastníky budovy) – Moravskou vysokou školou a Tesco SW a na trhu nabízí jen omezené množství prostor do celkových 2 000 m2, ale uceleně max 380 m2.

Covid-19

Pandemie Covid-19 se na kancelářském trhu v Olomouci projevila jen krátkodobě, a to v době tzv. lockdownu, kdy byli mnozí zaměstnanci posíláni pracovat mimo kancelář. Situace se však vrací do původního „předcovidového“ stavu a naopak je vidět snaha zaměstnavatelů o získání kvalitnějších a velkorysejších prostor nabízející kvalitnější pracovní prostředí.

4.2.3 Průmyslové nemovitosti / Logistika

Rok 2020 byl pro průmyslové a především logistické nemovitosti rokem růstu, kdy bylo na trh dodáno cca. 670 000 m2 nových ploch v průmyslových nemovitostech, což reprezentuje nárůst přes 10% oproti roku 2019.
4Q 2020 byl z pohledu objemu uzavřených nájemních smluv nejsilnějším čtvrtletím od 4Q 2014.
Celkový objem transakcí v roce 2020 byl na úrovni rekordních let 2018-2019.
Celková neobsazenost na trhu se v roce 2020 pohybovala na úrovni 4,2% a v některých lokalitách (okolí Prahy) byla již pod 1%.
Ke konci roku 2021 se celková plocha průmyslových nemovitostí přiblížila hranici 10 mil m2. V roce 2021 bylo dokončeno okolo 0.5 mil m2 nových industriálních prostor a ke konci roku bylo ve výstavbě přibližně 1.1 mil m2, převážně v okolí měst Brno, Ostrava a Olomouc. 76% prostor ve výstavbě bylo již před-pronajato, což dokazuje neustávající zájem ze strany poptávky po skladovacích prostorech.
Za rok 2021 se pronajalo 2.5 mil m2 prostor, na nichž měla lehká výroba, 3PL a logistika téměř identické podíly. 22% poptávky bylo realizováno v Praze, naopak Jihomoravský kraj zaznamenal nejrychlejší tempo růstu. O 430% narostl objem prostor pronajatých e-commerce operátory. Nová nabídka prostor nedokáže držet krok se silnou poptávkou, což se promítá do míry obsazenosti, která v prosinci 2021 činila 1.6% (v Praze 0.7%). *(zdroj CW Marketbeat Czech Republic Industrial Q4 2021)*.
V prvním čtvrtletí roku 2022 bylo dokončeno 360 000 m2 a dalších 1.4 mil m2 by mělo být dokončeno do konce roku. Z nedokončených ploch jsou téměř ¾ pronajaty před dokončením. Hrubá poptávka v prvním čtvrtletí dosáhla úrovně 724 000 m2, nicméně většina představovala přejednání stávajících nájemních smluv. Největší podíl na poptávce měly logistické společnosti, a to 42%. Míra neobsazenosti se oproti 4Q 2021 zvýšila na 1.8%. Silná poptávka tlačí nahoru ceny nájmů a nejvyšší nájemné (tzv. prime rent) dosáhl 6 EUR/m2/měsíc, což představuje 33%ní meziroční nárůst. Lehce nižší nájmy jsou dosahovány v Brně (5 EUR/m2/měsíc) a Ostravě (lehce pod 5 EUR/m2/měsíc). Prime yield se oproti předchozímu kvartálu nezměnil a zůstal na 3.8%. *(zdroj: CW Marketbeat Czech Republic Industrial Q1 2022)*.

Covid-19

Stejně tak, jako zbylé segmenty nemovitostního trhu zasáhla pandemie logistiku zejména z pohledu přibrzdění investičních obchodů.

Logistika naopak může z pandemie těžit, protože nárůst e-commerce a online prodejů vyžadují větší potřebu logistických prostor. Větší potřeba prostor se očekává i z důvodu navýšení kapacit dodavatelských řetězců a nezbytných zásob kritických komodit.

4.2.4 Nákupní centra (Retail)

Covid-19

V důsledku pandemie šíření viru Covid-19 a přijatých opatření jako zejména uzavření obchodů a zákazu služeb se maloobchodní sektor stal jedním z nejpostiženějších oblastí. Celkový lockdown pro většinu nedůležitého zboží trval dohromady přes 100 dnů a pro stravovací služby více než 130 dnů.

Návštěvnost v obchodních centrech klesla v některých centrech o více než 25% s porovnáním s rokem 2019.

Přesto obchody s důležitým zbožím, které nebyly během lockdownu uzavřeny, měly stejné nebo vyšší tržby v porovnání s předchozím nepandemickým rokem.

Přes uzavření velké částí obchodů a služeb zaznamenal celkový obrat v maloobchodním segmentu v roce 2020 nárůst oproti roku 2019 o 0,4%. Kupní síla v roce 2020 zůstala silná, jen se změnily prodejní kanály, kdy hlavní podíl na tomto trendu měl E-comerce byznys s nárůstem v roce 2020 o více než 26%.

Vládní podpora pro provozy postižené lockdownem byla realizována několika programy.

Nákupní košík byl jeden z mála indikátorů, které přes složitou situaci zaznamenal v roce 2020 nárůst o

5,7%, což bylo mimo jiné způsobeno tím, že celkový pokles tržeb byl nižší než pokles návštěvnosti. *(zdroj: CBRE Shopping Centre Index 2020/2021).*

Rok 2021, zejména jeho druhá polovina, znamenal pro retail postupný pomalý návrat do před-pandemického období. Nicméně jednotlivé segmenty (jak typově, tak geograficky) vykazovaly rozdílné úrovně úspěšnosti. Zatímco prodejnám potravin se nadále dařilo (zde téměř žádný, nebo naopak pozitivní dopad během pandemie), podobně se dařilo i retail parkům a menším konceptům. Z nájemců se nejlépe dařilo hypermarketům, nájemcům z oblasti zdraví a krása (drogerie apod.) a elektronika. Horší výkonnost vykazovala regionální nákupní centra. Nákupní centra v Praze kromě vnitrostátních dopadů pandemie byla poškozena i značným poklesem turismu, což se projevilo na prodejích (21% pod úrovní roku 2019) a návštěvnosti (32% pod před-pandemickou úrovní). Na konci roku 2021 byla celková plocha maloobchodních prostor v ČR na úrovni 2.3 mil m2. *(zdroj: CW Marketbeat Czech Republic Retail Q4 2021).*

V 1Q 2022 bylo ve výstavbě 51 000 m2 nových maloobchodních prostor, většinou v malých retail parcích s plochou do 5 000 m2. Ačkoli v prvním čtvrtletí roku 2022 byla o 7% překonána úroveň prodejů z 1Q 2019, návštěvnost stále zůstává 22% pod úrovněmi před pandemií Covid-19. Na druhou stranu růst maloobchodních tržeb začínala negativně ovlivňovat rostoucí inflace. Pro rok 2022 se očekává přibližně 10% nárůst maloobchodních tržeb. Podle České asociace obchodních center byla v 1Q 2022 neobsazenost na úrovni 4.3%. V prvním čtvrtletí byl zaznamenán i mírný (5%) meziroční růst nájmů, a to poprvé od roku 2020. Výnos za nejlepší nemovitosti (tzv. prime yield) zůstal oproti 4Q 2021 nezměněn na 4.75%. *(zdroj: Marketbeat Czech Republic Retail Q1 2022).*

4.2.5 Rezidenční bydlení

Od roku 2013 pozorujeme v České republice setrvalý nárůst cen rezidenčního bydlení. Nejmarkantněji je tento nárůst vidět v Praze, kde průměrné ceny nemovitostí na mnohých místech překonaly hranici 100 000 Kč za m2 bytu.[2] Od 1Q 2014 do 4Q 2021 se ceny bytů v Praze a regionálních městech zvýšily o 229%. *(zdroj: Deloitte Real Index Q4 2021).*

Průměrná cena bytů v Praze a regionálních městech v listopadu a prosinci 2021 vzrostla o 4% na 87 700 Kč/m2. Nejvyšší nárůst cen byl zaznamenán ve Zlíně (12.3%), nárůst nad 10% byl zaznamenán ještě v Ústí nad Labem a Jihlavě. Oproti tomu ceny v Hradci Králové, Liberci a Brně lehce poklesly. Nejdražší byty se nacházely v Praze (v průměru 113 500 Kč/m2), Středočeském kraji (77 100 Kč/m2). Za nejnižší ceny na trhu se průměrně prodávají byty v Ústí nad Labem, Karlových Varech a Ostravě (ve všech třech případech pod 50 000 Kč/m2). Ve 4Q 2021 se projekty v developerských projektech prodávaly za průměrnou cenu 96 600 Kč/m2, cihlových domech za 88 800 Kč/m2 a panelových domech za 75 900 Kč/m2. Celkem se prodalo bytů za 40.1 mld Kč a prodalo se celkem 7 350 bytů. Z všech prodejů se 63% uskutečnilo v Praze, 9% v Brně, 4% v Plzni a po 3% v Olomouci a Ostravě. *(zdroj: Deloitte Real Index Q4 2021).*

Olomouc

Přestože v krajském městě Olomouc stále přibývá projektů a dokončených bytů, průměrná cena za metr čtvereční stále roste. A to jak v novostavbách, tak ve starší zástavbě.

V Olomouci byly dokončeny či zahájeny developerské projekty v několika lokalitách – např.ve Wolkerově ulici, u Globusu či na Nových Sadech. Další byty vznikají v lokalitě Na Šibeníku, Lazcích a několik etap na místě bývalých Sochorových kasáren.

Poptávka byla podporována dlouhodobým nedostatkem rezidenčního bydlení v Olomouci, zrušením daně z nabytí a nízkými sazbami hypotečních úvěrů.

Průměrná cena za 1m^2 bytu – Olomouc *(zdroj: Realitymix.cz)*

[2] https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/

Podobná situace je na trhu s pozemky pro rodinné domy, kde je růst cen udržován především nedostatkem vhodných lokalit a stálým převisem poptávky nad nabídkou.

Přes očekávané změny v sazbách hypotečních úvěrů a jejich dosažitelnosti se očekává, že poptávka po bydlení bude stále vysoká, což povede k udržení dnešní cenové hladiny a později i dalším mírnému růstu cen.

Covid-19

Poptávka po pořízení bytů zůstává silná. Nabídka nových projektů zůstává z důvodu zejména dlouhých stavebních řízení stále nedostatečná. Velkou změnu, zejména v Praze a jejich centrálních částí představuje však zaplavení trhu byty do té doby využívané pro ubytování turistů, zejména přes služby jako Airbnb. Tento převis nabídky nájemních bytů snížil ceny pronájmů až o třetinu.[3]

V čl. 6 (Správní, řídící a dozorčí orgány Ručitele) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se v odst. 6.1 „Členové představenstva Ručitele“ nahrazuje tabulka uvádějící působnost Richarda Morávka ve statutárních orgánech společností, které jsou pro Emitenta významné takto:

[3] https://www.novinky.cz/koronavirus/clanek/prazdne-byty-srazi-cenu-najemneho-nekdy-i-o-vic-nez-10-tisic-40319200

Pan Richard Morávek působí ve statutárních orgánech níže uvedených společností, které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČ	Funkce	Majetková účast
REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.	05629357	jednatel	-
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	předseda představenstva	40 %
RSRE INVEST a.s.	6334989	předseda představenstva	-
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	06298397	jednatel	-
Rezidence Chomoutov s.r.o.	06298389	jednatel	-
YCF CZECH s.r.o.	05628199	jednatel	-
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	jednatel	-
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	07513810	jednatel	-
Galerie Pernerka s.r.o.	07436611	jednatel	-
REDSTONE POWER s.r.o.	07436271	jednatel	-
CHATEAU ESCOT s.r.o.	06820964	jednatel	-
REDSTONE FUTURE s.r.o.	07887582	jednatel	-
REDSTONE VISION s.r.o.	07887841	jednatel	-
REDSTONE CENTER s.r.o.	07888201	jednatel	-
REDSTONE FINANCE a.s.	08826323	předseda představenstva	-
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	08999911	předseda představenstva	-
East Park Olomouc a.s.	27829995	předseda představenstva	-
Řeporyje Nature s.r.o.	119 77 159	jednatel	-

V čl. 6 (Správní, řídící a dozorčí orgány Ručitele) kapitoly VII. (INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ) Základního prospektu se v odst. 6.1 „Členové představenstva Ručitele“ nahrazuje tabulka uvádějící působnost Ing. Pavla Nádvorníka ve statutárních orgánech společností, které jsou pro Emitenta významné takto:

Ing. Pavel Nádvorník působí ve statutárních orgánech níže uvedených společností, které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	**IČ**	**Funkce**	**Majetková účast**
REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.	05629357	jednatel	-
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	člen představenstva	-
RSRE INVEST a.s.	6334989	člen představenstva	-
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	06298397	jednatel	-
Rezidence Chomoutov s.r.o.	06298389	jednatel	-
YCF CZECH s.r.o.	05628199	jednatel	-
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	jednatel	-
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	07513810	jednatel	-
Galerie Pernerka s.r.o.	07436611	jednatel	-
REDSTONE POWER s.r.o.	07436271	jednatel	-
CHATEAU ESCOT s.r.o.	06820964	jednatel	-
REDSTONE FUTURE s.r.o.	07887582	jednatel	-
REDSTONE VISION s.r.o.	07887841	jednatel	-
REDSTONE CENTER s.r.o.	07888201	jednatel	-
REDSTONE FINANCE a.s.	08826323	člen představenstva	-
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	08999911	člen představenstva	-
East Park Olomouc a.s.	27829995	člen představenstva	-

ADRESY

EMITENT

REDSTONE INVEST, a.s.
IČO: 06671691
tř. Kosmonautů 1221/2a 779 00 Olomouc
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

Deloitte Audit s.r.o.
IČO: 49620592
Karolinská 654/2
186 00 Praha - Karlín
Česká republika