

POLOLETNÍ ZPRÁVA

za období od 1.1.2019 do 30.06.2019

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 1.1.2019 do 30.06.2019
3. Výsledky hospodaření emitenta za obd. od 1.1.2019 do 30.06.2019
 - 3.1 Komentář k výkazu úplného výsledku hospodaření a komentáře k výkazu o finanční pozici
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 období k 30.06.2018.

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: 063 34 989

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

Datum zápisu: 9. srpna 2017

Společnost **RSRE INVEST a.s.** vznikla účelově se záměrem zajišťování a následného poskytování financování projektů realizovaných v rámci skupiny REDSTONE. Předmětem činnosti společnosti je získávání zdrojů formou emitování dluhopisů.

Dne 30.11.2017 emitovala dluhopisy v celkovém objemu 20 mil. EUR.

Společnost v období od 1.1.2019 do 30.06.2019 vzhledem k předmětu své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost v období od 1.1.2019 do 30.06.2019 vzhledem k předmětu své činnosti, nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost v období od 1.1.2019 do 30.06.2019 neměla žádné zaměstnance a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část v zahraničí.

Kromě výše zmíněného nenastaly ve společnosti REDSTONE INVEST a.s. v období od 1.1.2019 do 30.06.2019 z hlediska zákona o účetnictví žádné významné skutečnosti.

2. Zpráva o podnikatelské činnosti, o hospodaření společnosti a o stavu jejího majetku za období do 1.1.2019 do 30.06.2019

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 s ostatními společnostmi 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, 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 cítem a jasným cílem maximalizovat přidanou hodnotu spravovaného aktiva.

Aktuální rozpracované projekty skupiny REDSTONE jsou:

Envelopa Office Center Olomouc – projekt výstavby administrativně-obchodního komplexu v těsné blízkosti centra města Olomouce. V komplexu je plánováno cca 15 500 m² komerční plochy, jež budou sloužit k pronájmu.

Královská louka Bouzov – projekt výstavby 23 atypických rodinných domů a přidružených staveb situovaných cca 30 km od Olomouce v zalesněné krajině Litovelského mikroregionu s výrazně přírodním charakterem, zajímavou morfologií terénu a především s kouzelným výhledem na národní kulturní památku hrad Bouzov.

Pozemky Chomoutov – projekt realizace a prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domků v katastru města Olomouce. Ucelené, komplexně připravené území nabídne celkem 67 parcel různých velikostí. Předmětem projektu je parcelace, komplexní zasíťování jednotlivých pozemků a vybudování příjezdové komunikace, uličního osvětlení a vjezdů k jednotlivým pozemkům.

Chateau ESCOT – akvizice do nemovitostí, pozemků, vinic a vinařského provozu ve Francii.

Dále je připravováno několik dalších projektů, kde byl z prostředků skupiny REDSTONE již realizován nákup lukrativních pozemků, je nastíněn záměr, ale v současné době probíhá příprava stavebních studií, architektonických záměrů a dalších potřebných etap, jež zatím nejsou ukončeny.

3. Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 30.06.2019 (neauditovaný) v tis. Kč:

	30.06.2018	30.06.2019
Služby	178	292
Daně a poplatky	10	13
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	2 673
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	6 385	10 650
Nákladové úroky úroky z dluhopisů	12 770	10 692
Ostatní finanční výnosy	559	0
Ostatní finanční náklady	810	67
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-6 824	2 262
Daň z příjmů	0	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-6 824	2 262

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

	30.06.2018	30.06.2019
Aktiva		
Zápůjčky ve skupině – dlouhodobá část	0	0
Dlouhodobé pohledávky celkem	0	0
Zápůjčky ve skupině – krátkodobá část	526 200	365 953
Pohledávky z obchodních vztahů	20	29 616
Jiné pohledávky	127 700	128 625
Krátkodobé pohledávky celkem	653 920	524 195
Peněžní prostředky na účtech a v hotovosti	14 977	149
Krátkodobá aktiva celkem	653 552	524 343
Časové rozlišení aktiv	368	322
AKTIVA CELKEM	653 920	524 665
Vlastní kapitál a závazky		
Základní kapitál	2 000	2 000
Výsledek hospodaření minulých let	-236	5 866
Úplný výsledek za období	-6 824	2 262
Vlastní kapitál celkem	-5 060	10 128
Dluhopisy – dlouhodobá část	523 570	514 500
Dlouhodobé závazky celkem	523 570	514 500
Dluhopisy – krátkodobá část	162 423	0
Jiné závazky	-11 706	37
Krátkodobé závazky celkem	150 755	37
Vlastní kapitál a závazky celkem	669 265	524 665

3.1 Komentář k výsledkům hospodaření:

Společnost RSRE INVEST a.s. emitovala dne 30.11.2017 dluhopisy v celkovém objemu 20 mil. EUR. Získané prostředky z prodaných dluhopisů poskytuje za tržní úrok svým sesterským společnostem k akvizicím do nemovitého majetku. Činnost se rozvíjí a investice do nemovitého majetku se budou zhodnocovat dle našich zkušeností postupně, v řádu let. Že náš koncept hospodaření je správně nastaven, o tom svědčí první známé výsledky hospodaření, zisk za rok 2018 po zdanění 6 101 tis. Kč a předběžný zisk k 30.06.2019 2 262 tis. Kč. Vše při včasné výplatě závazků plynoucích z vydaných dluhopisů.

4. Zpráva o vztazích za období od 1.1.2019 do 30.06.2019

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Společnosti RSRE INVEST a.s.

IČ: 063 349 989

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 30.06.2019 („**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

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

Ovládající osobou společnosti **RSRE INVEST a.s.** je jediný akcionář:

A. **REDSTONE REAL ESTATE a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 04137582

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 772 00, IČ: 06671691
- **REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 06821189
- **REDSTONE ASSET MANAGMENT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 05629357
- **TURIMO s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 24690317
- **Business Park Čestlice s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 28219635
- **REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 06298397

- **Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 06298389
- **YCF CZECH s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 05628199
- **Black Pine s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 05865816
- **STARZONE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 05866065
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 07436271
- **Královská louka Bouzov s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 07513810
- **CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 06820964
- **REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 07436271
- **REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 07436394
- **REDSTONE EVOLUTION s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 07436611
- **Envelopa Office Center s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 02070332
- **WRHS holding s.r.o.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, PSČ 772 00, IČ: 07887582

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 řízení a poskytování financování projektů realizovaných firmami **Skupiny**.

3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládní 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 30.06.2019 společnost provedla následující transakce v rámci skupiny:

Výnosové úroky z výpůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 10 650 111 Kč.

Nákladové úroky z zápůjček vůči společnostem ve skupině ve výši 0 Kč.

Zápůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 365 953 306 Kč.

(Údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 30.06.2019
Redstone Real Estate a.s.	202 094 248
Blac Pine s.r.o.	30 870 000
STARZONE s.r.o.	16 721 250
STARZONE s.r.o.– úvěr z post. pohledávky	109 517 808
Redstone November s.r.o.	3 730 000
Redstone Development s.r.o.	1 000 000
Redstone Asset Management s.r.o.	1 000 000
Rezidence Chomoutov s.r.o.	1 020 000
Celkem	365 953 306

Výpůjčky vůči společnostem ve skupině v celkové výši 0 Kč.

(Údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Zůstatek k 30.06.2019
xxx	
Celkem	

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

SMLUVNÍ PARTNEŘI	DRUH SMLOUVY	UZAVŘENO	PLATNOST
RS Real Estate/RS Asset Management	Smlouva o podnájmu	30.3.17	Doba neurčitá
RS Real Estate/Zenmex	Smlouva o podnájmu	30.10.15	Doba neurčitá
RS Real Estate/Zenmex	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.15	Doba neurčitá
RS Real Estate/Turimo	Smlouva o poskyt. služeb v oblasti Asset mng.	31.3.17	Do 31.12.2017
RS Real Estate/Turimo	Smlouva o zápůjčce, objem 1 800 000 EUR	8.3.17	Do 08.03.2027
RS Real Estate/Stodůlky PP	Smlouva o poskyt. služeb v oblasti Asset mng.	31.5.16	Do 28.02.2017
RSRE Invest/ZZU	Úvěrová smlouva, objem 650 000 EUR		Splatnost 5 let od data vyčerpání
RSRE Invest/ZKY	Úvěrová smlouva, objem 1 205 000 EUR	30.11.17	Splatnost 5 let od data vyčerpání
RSRE Invest/RS Real Estate	Smlouva o zápůjčce, objem 10 000 000 EUR	7.12.17	Splatnost do 31.12.2022
RS Real Estate/RSRE INVEST	Smlouva o zápůjčce, objem 500 Kč	9.8.17	Splatnost 31.08.2017
RSRE INVEST/Zenmex	Smlouva o vedení účetnictví	9.8.17	Doba neurčitá
ZRG/Zenmex	Smlouva o vedení účetnictví	21.4.17	Doba neurčitá
RS Real Estate/ZRG	Úvěrová smlouva, objem 62000000 Kč	11.5.17	Splatnost 31.12.2022
REDSTONE INVEST/Zenmex	Smlouva o vedení účetnictví	11.12.17	Doba neurčitá
REDSTONE INVEST/Zenmex	Smlouva o vedení účetnictví	28.3.17	Doba neurčitá
RS Real Estate/RS Asset Management	Smlouva o podnájmu	30.3.17	Doba neurčitá
Zenmex/ZKY	Smlouva o vedení účetnictví	30.11.17	Doba neurčitá
Zenmex/Turimo	Smlouva o vedení účetnictví	30.6.17	Doba neurčitá
Zenmex/ZRG	Smlouva o vedení účetnictví	21.4.17	Doba neurčitá
Zenmex/RS Asset Management	Smlouva o vedení účetnictví	28.3.17	Doba neurčitá
Zenmex/ZZU	Smlouva o vedení účetnictví	30.11.17	Doba neurčitá
Zenmex/Redstone Invest	Smlouva o vedení účetnictví	11.12.17	Doba neurčitá
Zenmex/BPWD	Smlouva o vedení účetnictví	19.12.17	Doba neurčitá
Zenmex/STARZONE	Smlouva o vedení účetnictví	19.12.17	Doba neurčitá
Zenmex/RSRE ?	Smlouva o vedení účetnictví	26.11.15	Doba neurčitá
Zenmex/ZWN	Smlouva o vedení účetnictví	30.12.17	Doba neurčitá
Zenmex/Saler	Smlouva o vedení účetnictví	29.3.18	Doba neurčitá
Zenmex/OC Olomouc	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.07	Doba neurčitá
Zenmex/Tržnice HOPA	Smlouva o vedení účetnictví	10.12.07	Doba neurčitá
Zenmex/Tržnice HOPA	Smlouva o podnájmu	1.1.11	Doba neurčitá
Zenmex/Stodůlky PP	Smlouva o vedení účetnictví	27.1.16	Doba neurčitá
Zenmex/Stodůlky PP	Smlouva o vedení účetnictví	26.8.13	Doba neurčitá
Zenmex/Gastrolnad	Smlouva o vedení účetnictví	15.9.10	Doba neurčitá
Zenmex/Gastrolnad	Smlouva o zápůjčce	24.7.14	Zbývá splatit úrok.
Zenmex/RedFleck	Smlouva o vedení účetnictví	8.7.13	Doba neurčitá
Zenmex/Redfleck	Smlouva o zápůjčce, objem 600 000 Kč	2.11.13	Splatnost do 31.12.2022
Zenmex/Tržnice HOPA	Smlouva o zápůjčce, objem 900 000 Kč	28.1.15	Splatnost do 31.12.2022
Zenmex/Rezidence Šantovka	Smlouva o poskytování developerských služeb	13.10.17	Doba neurčitá
Zenmex/RSRE	Smlouva o podnájmu	30.10.15	Doba neurčitá
G. Šantovka/Gastroland	Nájemní smlouva	18.12.13	Do 18.12.2018
Tržnice Hopa/Manthellan	Smlouva o půjčce, objem 25 000 Kč	5.3.10	Splatnost do 31.6.2020
SMC Development/Tržnice Hopa	Úvěrová smlouva, objem 20 000 000 Kč	18.12.15	Splatnost do 30.6.2020
OC Olomouc/Gastroland	Smlouva o podnájmu	1.10.14	Do 1.10.2019
OC Olomouc/G. Šantovka	Nájemní smlouva	1.10.14	Do 1.10.2019
G. Šantovka/Gastroland	Smlouva o umístění loga na fasádě	10.2.14	Do 10.02.2019
G. Šantovka/Gastroland	Smlouva o umístění loga na pylonu	10.2.14	Do 10.02.2019
Gastroland/OC Olomouc	Smlouva o zápůjčce, objem 14 100 000 Kč	10.7.00	Splatnost do 31.12.2015
Tržnice Hopa/OC Olomouc	Smlouva o zápůjčce, objem 100 000 Kč	14.9.10	Splatnost do 31.12.2016
ZZU/BPWD	Smlouva o zápůjčce 50 000 EUR	12.12.17	Splatnost do 31.12.2018
ZZU Czech/STARZONE	Smlouva o zápůjčce, objem 150 000 EUR	12.12.17	Splatnost do 31.12.2018
ZKY/BPWD	Smlouva o zápůjčce, objem 50 000 EUR	20.12.17	Splatnost do 31.12.2018

6. Vyhodnocení újmy a jejího vyrovnání

Během Rozhodného období nevznikla Společnosti žádná újma, a to ani ze smluv uzavřených během tohoto Rozhodného 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 30.09.2019



Richard Morávek – člen představenstva