

## **Dodatek č. 1 k Základnímu prospektu druhého dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 společností REDSTONE INVEST a.s. v maximální celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč**

Tento Dodatek č. 1 aktualizuje a doplňuje Základní prospekt druhého dluhopisového programu společnosti **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem na adrese tř. Svobody 956/31, 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 5. 2. 2020, č.j. 2020/020890/570 ke sp. zn. 2020/00004/CNB/572, které nabylo právní moci dne 11.2.2020 (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](http://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, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití jinak.

Tento Dodatek č. 1 byl vyhotoven dne 19. srpna 2020.

Tento Dodatek č. 1 byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2020/107043/CNB/570 ke sp. zn. 2020/00050/CNB/572 ze dne 27. 8. 2020, které nabylo právní moci dne 29. 8. 2020.

### **UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY**

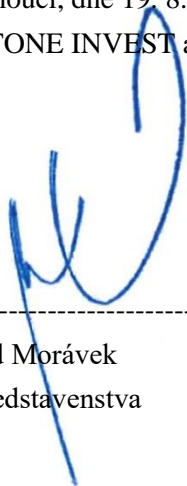
**Emitent ve smyslu čl. 23 odst. 3 Nařízení o prospektu upozorňuje investory, kteří již před uveřejněním tohoto Dodatku č. 1 souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů, na jejich oprávnění ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění tohoto Dodatku č. 1 svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu 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 3. 9. 2020. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Administrátora, kterým je Banka CREDITAS a.s., IČO: 04137582, 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 19. 8. 2020

REDSTONE INVEST a.s.



---

Richard Morávek  
člen představenstva

**ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU**

Po schválení Základního prospektu došlo k organizační změně na pozici člena představenstva Mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., kdy namísto Ing. Aleny Paulové byl jako člen představenstva jmenován Ing. Pavel Nádvorník.

Do kapitoly o informacích vložených odkazem byl vložen odkaz na aktuální zprávu nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za rok 2019 a účetní závěrka za rok 2019. Byly aktualizovány finanční údaje o Emitentovi o údaje vyplývající z účetní závěrky za rok 2019. V návaznosti na nové finanční údaje za rok 2019 byly aktualizovány rovněž i rizikové faktory.

Skupina rozšířila své portfolio projektů o projekt Nová Velkomoravská, v rámci kterého dojde k výstavbě celé městské části podél vnitřního městského okruhu při ulici Velkomoravská v Olomouci.

Ostatní změny se týkají aktualizace zveřejněných dokumentů Emitenta a informací o Skupině, tj. grafické znázornění Skupiny, aktualizace počtu zaměstnanců, financování, trendů, trhů a postavení Skupiny.

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

1. Kapitola II. (RIZIKOVÉ FAKTORY)
2. Kapitola III. (INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM)
3. Kapitola IV. (SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ)
4. Kapitola V. (FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY)
5. Kapitola VI. (INFORMACE O EMITENTOVĚ)
6. Kapitola VII: (INFORMACE O 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 B) (Rizikové faktory vztahující se ke Skupině) Kapitoly II (RIZIKOVÉ FAKTORY) se nahrazují tyto odstavce „Riziko likvidity“, „Kreditní riziko“, „Riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě“, „Riziko dalšího zadlužení“, „Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí“, „Rizika související s vývojem tržního nájemného“, „Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor“, „Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců“, „Riziko zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení“, „Změna preferencí zákazníků“ a „Riziko přerušení nebo ukončení provozu v pronajímaných prostorech“ a přidává se „Riziko změn úrokových sazeb“ takto:

### B) Rizikové faktory vztahující se ke Skupině

#### Finanční rizika

Finanční rizika ve vztahu ke Skupině zahrnují zejména kreditní riziko, riziko likvidity a riziko pevně úročeného výnosu.

#### **Riziko likvidity**

Skupina je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných závazků, např. dluhů vůči dodavatelům a 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 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 zvláště akcentováno výskytem nemoci COVID-19. V důsledku tohoto rizika může dojít k takovému ovlivnění výsledků hospodaření Skupiny, 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 zpoždění 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 31.12.2019.

<i>(v tis. Kč)</i>	<b>31. 12. 2019</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>316 919</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>81 818</b>

Nedostatek disponibilních zdrojů může negativně ovlivnit podnikání Skupiny, 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**

Skupina 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. 2019.

<i>(v tis. Kč)</i>	<b>31. 12. 2019</b>
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>191 135</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky po splatnosti</b>	<b>1 028</b>

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti společností Skupiny 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 nájmu nebytových jednotek je od nájemců vyžadována bankovní garance, garance mateřské společnosti nebo vybírán zajišťovací vklad obvykle ve výši tří měsíčních nájmu a plateb za služby s nájmem spojené. Za normálních okolností hodnotíme toto riziko jako nízké, avšak s ohledem na existenci nemoci COVID-19 a jejich možných negativních důsledků na platební schopnosti nájemců, odběratelů a zákazníků **hodnotíme toto riziko jako střední.**

#### **Riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě**

Projekty Dceřiných společností REDSTONE NOVEMBER s.r.o. a NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s. pro realizaci projektů, které jsou popsány v kap. VII. projekt „Sportovně relaxační centrum“ a projekt “Nová Velkomoravská“ tohoto Základního prospektu jsou ve fázi zpracování územních a architektonických studií, které předchází územnímu a stavebnímu řízení. Může se stát, např. vzhledem k blízkosti centra města Olomouce, že nedojde k očekávanému vydání stavebního povolení anebo toto bude pozdrženo z důvodů vypořádání námitek a připomínek účastníků správních řízení. V případě zdržení realizace uvedených projektů dojde k narušení plánovaného cash flow projektů a tím k finančnímu zatížení celé Skupiny. Ostatní Emitentem financované projekty již mají v držení příslušná veřejnoprávní povolení k realizaci a riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě tak u jiných projektů nehrozí. **Riziko s dopadem na Skupinu považujeme za střední.**

#### **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 za účelem financování projektů. Některé závazky viz. tabulka níže jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

Následující tabulka ukazuje závazky některých společností ze Skupiny, úročené pohyblivou úrokovou sazbou k 30. červnu 2020:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30.6.2020 v tis. Kč
STARZONE s.r.o.	ČSOB, a.s. (úvěr v EUR)	31.03.2023	Akvizice společnosti s nemovitým majetkem.	3M EURIBOR +2,30 % p.a.	37 702
Black Pine s.r.o.	ČSOB, a.s. (úvěr v EUR)	31.03.2023	Akvizice společnosti s nemovitým majetkem.	3M EURIBOR +2,30 % p.a.	11 736
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.	31.10.2021	Koupě pozemků, studie, projekce – výstavba Olomouc.	1Y PRIBOR + 3,65 % p.a.	20 937
REZIDENCE CHOMOUTOV s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.	31.05.2021	Koupě, parcelace, zasíťování pozemků k výstavbě RD v Olomouci.	1Y PRIBOR + 2,80 % p.a.	64 341

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 Skupiny

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

#### Riziko dalšího zadlužení

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

Následující tabulka ukazuje údaje Skupiny týkající se stavu vlastních a cizích zdrojů (v tis. Kč) k 31. 12. 2019.

(v tis. Kč)	31.12.2019
<b>Cizí zdroje</b>	<b>1 687 148</b>
<b>Vlastní zdroje</b>	<b>1 036 628</b>

#### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí (včetně rezidenčního bydlení) je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktivit je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, důsledků pandemie COVID-19, mohou mít nepříznivý dopad na společnosti Skupiny, u nichž může být výtěžek z prodeje hlavním zdrojem pro splacení případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. V krajním případě nízká likvidita může negativně ovlivnit obchodní plán a výnosnost celého projektu. Toto může mít negativní dopad na hospodářský výsledek Skupiny. Může dojít k výpadku plánovaného cash-flow, k nedostatku finančních prostředků na účtech Emitenta s následným zpožděním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. **Toto riziko považujeme (obzvláště v období rizika hospodářského poklesu v důsledku výskytu COVID-19) za vysoké.**

### **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 zpožděním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. **Toto riziko považujeme (obzvláště v období rizika hospodářského poklesu v důsledku výskytu COVID-19) za vysoké.**

### **Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor**

Všechny současně vlastněné a pronajímatelné nemovitosti jsou plně pronajaty. Vzhledem ke zvýšeným rizikům pandemických onemocnění (COVID-19) a s tím souvisejícími opatřeními státu znemožňujícími provozní činnost nájemců, může nastat situace, že nájemci nebudou schopni plnit své závazky vůči pronajímateli řádně a včas nebo se dostanou do insolvence a prostory pronajímané v rámci nemovitostí vlastněných společnostmi Skupiny tak mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou v budoucnu stát. To může vést k citelnému snížení příjmů společností Skupiny, což bude mít negativní vliv na schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z investičních úvěrů od bank či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. **Riziko neobsazenosti prostor hodnotíme jako vysoké.**

### **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 cash flow Skupiny a vzniknou problémy se splácením finančních závazků. Toto riziko je do značné míry závislé na ekonomické kondici nájemců jak současných (např. Nedcon Bohemia, s.r.o., Flextronics International s.r.o., Jusda Europe s.r.o. a dalších), 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.**

### **Riziko zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení**

Společnosti Skupiny zabývající se výstavbou rezidenčního bydlení jsou vystaveny riziku zhoršení kupní síly obyvatelstva. Zhoršená kupní síla obyvatelstva může způsobit nemožnost prodat nebo pronajmout vystavěné byty za plánovanou cenu a tím negativně ovlivnit hospodaření těchto společností. Toto může mít vliv na hospodářský výsledek a za následek neschopnost společností Skupiny plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši a ve svém důsledku ovlivnit schopnost Emitenta splnit své řádně všechny dluhy z Dluhopisů. **Vzhledem k ekonomické situaci a výhledům disponibilních příjmů obyvatel v České republice zejména v důsledku opatřením v souvislosti s onemocněním COVID-19 klasifikujeme toto riziko jako vysoké.**

### **Změna preferencí zákazníků**

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků, obzvláště ve spojení s rizikem zhoršení hospodářského vývoje společnosti v důsledku pandemie COVID-19, mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení

oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny, vést k hospodářské ztrátě a negativně ovlivnit platební schopnost Emitenta. Došlo by k výpadku plánovaného cash flow a tím k nedostatku finančních prostředků na účtech Emitenta s následným zpožděním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. **Vzhledem k poměru developmentu rezidenční výstavby k celému spektru developmentu Skupiny hodnotíme toto riziko jako střední.**

### **Riziko přerušeni nebo ukončení provozu v pronajímaných prostorech**

Selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy (běžná rizika) a výskyt COVID-19 mohou vést k dlouhodobému přerušeni běžného provozu v pronajímaných prostorech. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného. Přestože je Skupina na většinu těchto rizik pojištěna (vyjma pandemie COVID-19), mohly by tyto události mít negativní vliv na hospodaření společnosti Skupiny a na jejich schopnost splnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Konkrétním rizikem je i prodleva výplat pojistného, případně nutné nové investice do nových - náhradních technologií. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta splatit včas a v celé výši své závazky z Dluhopisů. Přesto, že si Nájemci za svůj provoz ručí sami, vyžadujeme i od nich pojištění. **Toto riziko hodnotíme jako nízké ve vazbě na běžná rizika, avšak jako riziko vysoké ve vazbě na COVID-19.**

### **III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

Kapitola III. (INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

**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/](http://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 Skupině“.**

Dokumenty – Emitent	Strana	Zdroj	Přesná URL adresa
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 14.12.až 31.12.2017 (IFRS)	Str. 4-17	<a href="https://www.rsre.cz/emise/">https://www.rsre.cz/emise/</a>	<a href="https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf">https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k Účetní závěrce Emitenta za období od 14.12.až 31.12.2017 (IFRS)	Str. 2-3	<a href="https://www.rsre.cz/emise/">https://www.rsre.cz/emise/</a>	<a href="https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf">https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf</a>
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (IFRS)	str.12-28	<a href="https://www.rsre.cz/emise/">https://www.rsre.cz/emise/</a>	<a href="https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/upload-21-08-19-redstone-invest-vyrocni-zprava-za-rok-2018.pdf">https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/upload-21-08-19-redstone-invest-vyrocni-zprava-za-rok-2018.pdf</a>



Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (IFRS)	str. 8-10	<a href="https://www.rsre.cz/emise/">https://www.rsre.cz/emise/</a>	<a href="https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/upload-21-08-19-redstone-invest-vyrocnizprava-za-rok-2018.pdf">https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/upload-21-08-19-redstone-invest-vyrocnizprava-za-rok-2018.pdf</a>
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (IFRS)	str. 12-30	<a href="https://www.rsre.cz/emise/">https://www.rsre.cz/emise/</a>	<a href="https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-annual-report-cze.pdf">https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-annual-report-cze.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (IFRS)	Str. 9-10	<a href="https://www.rsre.cz/emise/">https://www.rsre.cz/emise/</a>	<a href="https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-annual-report-cze.pdf">https://www.rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-annual-report-cze.pdf</a>

#### IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Odst. 1.1 (Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů) článku 1 (Obecná charakteristika Dluhopisů) kapitoly IV. (SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

##### 1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, imobilizované cenné papíry, listinné cenné papíry, jejichž souhrn představuje sběrný dluhopis bez kupónů („**Sběrný dluhopis**“), nebo listinné cenné papíry, jejichž souhrn nepředstavuje Sběrný dluhopis („**Listinné dluhopisy**“). Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Měna Dluhopisů, případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

#### V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Část A – Podmínky emise se v sekci „podoba dluhopisů“ mění a nahrazuje takto:

[zaknihované cenné papíry; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [cenné papíry (listinné)] / [Dluhopisy budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem; úschovu a vedení samostatné evidence o Sběrném dluhopisu zajišťuje [Administrátor / [●]]

#### VI. INFORMACE O EMITENTOVI

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

### 3. Vybrané finanční údaje

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje Emitenta z auditovaných účetních závěrek za období k 31.12.2018 a 31.12.2019. 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

31.12.2018 A 31.12.2019 (v tis. Kč)

	Období končící 31.12.2019	Období končící 31.12.2018
Výnosové úroky	12 129	500
Nákladové úroky	-11 803	-414
<b>Čistý úrokový zisk</b>	<b>326</b>	<b>85</b>
Služby	-657	-395
Ostatní provozní výnosy/náklady	-32	-4
Ostatní finanční výnosy/náklady	-701	-23
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>	<b>-1 064</b>	<b>-336</b>
Daň z příjmů odložená	827	496
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>	<b>-237</b>	<b>160</b>

#### VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ

31.12.2018 A 31.12.2019 (v tis. Kč)

	Období končící 31.12.2019	Období končící 31.12.2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Úplný HV za období	-237	160
Nerozdělený zisk/ztráta	130	-30
<b>CELKEM</b>	<b>1 893</b>	<b>2 130</b>

#### VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2018 A 31.12.2019 (v tis. Kč)

	31.12.2019	31.12.2018
<b><u>Aktiva</u></b>		
Zápůjčky ve skupině dlouhodobá část	225 104	144 793
Odložená daňová pohledávka	1 323	496
<b>Dlouhodobé pohledávky celkem</b>	<b>226 428</b>	<b>145 289</b>
Hotovost a peníze na bankovních účtech	115 379	2 761
Zápůjčky ve skupině – krátkodobá část	5 581	500
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>120 960</b>	<b>3 261</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>347 388</b>	<b>148 550</b>
<b><u>Vlastní kapitál a závazky</u></b>		

Základní kapitál	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	-237	160
Výsledek hospodaření minulých let	130	-30
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 893</b>	<b>2 130</b>
Dluhopisy – dlouhodobá část	339 137	146 005
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>339 137</b>	<b>146 005</b>
Dluhopisy - krátkodobá část	<b>6 155</b>	<b>414</b>
Závazky z obchodních vztahů	<b>204</b>	<b>1</b>
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>6 358</b>	<b>415</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>347 388</b>	<b>148 550</b>

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31.12.2018 A 31.12.2019 (v tis. Kč)**

	Období končící 31.12.2019	Období končící 31.12.2018
<b>Peněžní toky z provozní činnosti:</b>		
Zisk/ztráta za rok	-237	160
<b>Úpravy:</b>		
Daň z příjmu vykázaná v hospodářském výsledku	-827	-496
Ostatní nepeněžní operace	1 586	-103
<b>Změny pracovního kapitálu:</b>		
Změna stavu závazků z obch. styku a jiných závazků	-202	28
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	320	-411
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>320</b>	<b>-411</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>		
Přijaté úroky	7 048	0
Příjmy ze splátek zápůjček poskytnutých spřízněným stranám	341 688	-144 793
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-420 033	0
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>	<b>-71 298</b>	<b>-144 793</b>
<b>Peněžní toky z financování:</b>		
Příjmy z emise dluhopisů	214 882	148 250
Splátky dluhopisů	-21 750	0
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-3 474	-2 285
Zaplacené úroky	-6 062	0
<b>Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování</b>	<b>183 596</b>	<b>145 965</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>112 618</b>	<b>761</b>

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	2 761	2 000
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>115 379</b>	<b>2 761</b>

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

## **5.2 Události specifické pro Emitenta**

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

Emitent vydal k datu Základního prospektu ve znění Dodatku č. 1 na základě Dluhopisového programu I. dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 700 000 000,- Kč, a to ve čtyřech emisích (viz. čl. 5.6 této kapitoly Základního prospektu). Z tohoto objemu upsal dluhopisy o celkové hodnotě 365 900 000,- Kč. Tyto finanční prostředky Emitent půjčil sesterským společnostem k realizaci plánovaných projektů (viz. čl. 5.6 této kapitoly Základního prospektu) v celkové hodnotě 357 690 049,- Kč (Hodnota k 30.06.2020). Emitent dále vydal k datu Základního prospektu ve znění Dodatku č. 1 na základě druhého Dluhopisového programu dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 200 000 000,- Kč, a to v jedné emisi (viz. čl. 5.6 této kapitoly Základního prospektu), v rámci níž byly k datu 31.07.2020 upsány dluhopisy o celkové hodnotě 30 600 000,- Kč, přičemž dodatečná lhůta pro upisování skončí k datu 28.8.2020. Emitent půjčuje společnostem ve Skupině za úrokovou sazbu 6 % p.a.

Článek 5.6 (Investiční nástroje emitované Emitentem a poskytnuté úvěry společností ve Skupině) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

## **5.6 Investiční nástroje emitované Emitentem a poskytnuté úvěry společností ve Skupině**

Emitent vyhotovil Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2018, který byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 27. 9. 2018, č.j. 2018/113277/CNB/570 ke sp. zn. 2018/00065/CNB/572, které nabylo právní moci dne 28. 9. 2018, na jehož základě Emitent vydal tyto emise:

- REDSTONEINV01 4,7/23, ISIN: CZ0003520272, s datem splatnosti 10.12.2023, s pevnou úrokovou sazbou 4,7% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 1 804 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 90 200 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000,- Kč;
- REDSTONEINV02 5,1/25, ISIN: CZ0003520280, s datem splatnosti 10.12.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,1% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 1 161 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 58 050 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000,- Kč;
- REDSTONEINV03 5,1/24, ISIN: CZ0003520868, s datem splatnosti 11.03.2024, s pevnou úrokovou sazbou 5,1% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 1 581 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 79 050 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000,- Kč.
- REDSTONEINV04 4,9/22, ISIN: CZ0003522237, s datem splatnosti 16. 8.2022, s pevnou úrokovou sazbou 4,9% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 1 386 kusů dluhopisů, v celkovém objemu

138 600 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč.

Emitent vyhotovil Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2020, který byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 5. 2. 2020, č.j. 2020/020890/570 ke sp. zn. 2020/00004/CNB/572, které nabylo právní moci dne 11. 2. 2020, na jehož základě Emitent vydal tuto emisi:

- REDSTONEINV II. 01 5,2/25, ISIN: CZ0003524498, s datem splatnosti 27.3.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,2% p.a. Na základě této emise byly k datu 31.7.2020 upsány dluhopisy o celkové hodnotě 30 600 000,- Kč, přičemž dodatečná lhůta pro upisování skončí k datu 28.8.2020. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč;

Od data řádného auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2019, nedošlo k žádné události, specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, vyjma poskytnutí úvěrů společností Skupiny na následující projekty:

- K datu 11.3.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 105.000 tis. Kč společnosti Envelopa Office Center s.r.o., IČ: 02070332, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc. Tento rámec byl dne 29.07.2019 navýšen na 150 000 tis. Kč, z něhož bylo k datu vyhotovení tohoto Prospektu čerpáno 12 400 tis. Kč. Prostředky jsou určeny na projekt Envelopa Office Center v Olomouci. Jedná se o projekt výstavby moderního administrativního komplexu k následnému pronájmu.

- K datu 25.3.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 10.000 tis. Kč společnosti REDSTONE POWER s.r.o., IČ: 07436271, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc z něhož bylo k datu vyhotovení tohoto Prospektu čerpáno 200 tis. Kč. Prostředky jsou určeny na projekt Sokol. Jedná se o projekt výstavby sportovně relaxačního centra v Olomouci.

- K datu 11.12.2018 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 35.000 tis. Kč společnosti Královská louka Bouzov s.r.o., IČ: 07513810, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc z něhož je k datu vyhotovení tohoto Prospektu čerpáno 2 200 tis. Kč. Společnost využívá půjčených peněz k financování investiční výstavby spojené s parcelací pozemků, terénním úpravám, zasíťováním a k výstavbě vzorových RD.

- K datu 14.1.2020 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1 000 tis. Kč společnosti REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o., IČ: 068 21 189, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, z něhož je k datu vyhotovení tohoto Prospektu čerpáno 300 tis. Kč. Prostředky jsou určeny na provozní potřeby věřitele.

- K datu 23.1.2020 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 350 000 tis. Kč společnosti REDSTONE FINANCE a.s., IČ: 088 26 323, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, z něhož je k datu vyhotovení tohoto Prospektu čerpáno 342 590 tis. Kč. Společnost REDSTONE FINANCE a.s. byla založena na počátku roku 2020 a bude působit jako vnitroskupinová banka Skupiny REDSTONE.

Článek 5.9 (Struktura výpůjček a úvěrů) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

### **5.9 Struktura výpůjček a úvěrů**

Od data řádného auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2019 Emitent vydal jednu emisi dluhopisů v celkovém objemu 200 mil. Kč, do dne 28.08.2020 trvá dodatečná lhůta pro upisování. Bližší informace jsou popsány v čl. 5.6. této kapitoly Základního prospektu. Prostředky z prodaných dluhopisů Emitent použil k dlouhodobým půjčkám společnostem ze Skupiny k financování projektů. Bližší informace o jednotlivých půjčkách jsou popsány v čl. 5.6. této kapitoly Základního prospektu.

Předpokládá se, že v budoucnu bude Emitent vydávat a umisťovat na trhu další emise, jež budou sloužit k financování dalších projektů. Je připravováno několik velkých developerských projektů, kde bude využito kombinace zdrojů z dluhopisů a dlouhodobých úvěrů. Pro některé projekty jsou nakoupeny pozemky, jiné jsou již ve fázi vypracovaných architektonických studií.

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.

Emitent vydal po datu 31.12.2019 dluhopisy v celkovém objemu 200 mil. Kč. Z toho na trhu upsal dluhopisy v objemu 30 600 000,- Kč k datu 31.7.2020. Upisovací lhůta končí dne 28.8.2020.

Článek 17 (Zveřejněné dokumenty) kapitoly VI. (INFORMACE O EMITENTOVI) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

#### **17. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošt a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

- stanovy Emitenta;
- zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31.12.2018
- zpráva nezávislého auditora a mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 31.12.2019

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Emitenta k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.rsre.cz](http://www.rsre.cz) v sekci „Pro investory“.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti (corporate governance), které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon o obchodních korporacích.

## VII. INFORMACE O SKUPINĚ

Článek 1.2 (Historie a vývoj Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O 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	Nákup kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
2017	Nákup skladovacích hal v obci Pardubice – projekty STARZONE a BLACK PINE
2017	Akvizice areálu bývalého lihovaru HOBÉ v Pardubicích pro projekt multifunkčního centra
2017	Akvizice společnosti CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. pro projekt multifunkčního centra
2017	Urbanistická studie pro rezidenční projekt Kašparova v Olomouci
2018	Akvizice obchodně-průmyslového areálu v Praze Čestlicích
2018	Akvizice projektu Envelopa Office Center
2019	Urbanistická studie pro sportovní projekt TJ Sokol
2019	Prodej kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
2019	Urbanistická studie pro výstavbu rodinných domů Bouzov
2019	Akvizice vinic a zámku v Bordeaux ve Francii
2019	Prodej obchodně-průmyslového areálu v Praze Čestlicích
2020	Akvizice projektu Nová Velkomoravská v Olomouci

Článek 1.3 (Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Mateřskou společností a společnostmi Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

Mateřská společnost nemá k datu vyhotovení Prospektu žádné nesplacené bankovní úvěry, nesplacené emitované investiční nástroje ani nesplacené vydané dluhové cenné papíry.

Člen Skupiny, společnost RSRE INVEST a.s. je emitentem níže uvedených dluhopisů (stav k 31.07.2020.

<i>Emitent</i>	<i>RSRE INVEST a.s.</i>
<i>Název emise</i>	<i>RSREINV 1 5,0/22</i>
<i>Měna</i>	<i>EUR</i>
<i>Pevný úrokový výnos</i>	<i>5% p.a.</i>
<i>Datum emise</i>	<i>30. 11. 2017</i>
<i>Datum splatnosti</i>	<i>30. 11. 2022</i>
<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>100 000,- EUR</i>
<i>Celkový objem emise</i>	<i>20 000 000,- EUR</i>
<i>Administrátor</i>	<i>J&amp;T BANKA</i>
<i>Upsáno</i>	<p><i>Objem: 15 000 000,- EUR</i></p> <p><i>Vyplacené úroky: 31.05.2018 - 375 000,- EUR    30.11.2019 – 375 000,- EUR</i>  <i>30.11.2018 – 375 000,- EUR    31.05.2020 – 375 000,- EUR</i>  <i>31.05.2019 – 375 000,- EUR</i></p>



Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny k úvěrovým institucím k 31.12.2019 a k 30.06.2020\*)

Společnost	Měna	Rámec	Úroková sazba p.a.	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2019	Stav 30.06.2020	Účel
ČSOB, a.s.	EUR	8 593 000	Fixní sazba	31.03.2023	7 870 709 EUR	7 692 977 EUR	Starzone s.r.o.
			2,60%		199 994 716 Kč	195 190 175 Kč	Refinancování závazků STARZONE Pardubice.
ČSOB, a.s.	EUR	1 631 000	3M EURIBOR	31.03.2023	1 518 062 EUR	1 485 794 EUR	Starzone s.r.o. - financování převodu 100 % podílů
			+ 2,30%		38 573 955 Kč	37 701 671 Kč	firmy včetně majetku-areál STARZONE k pronájmu.
ČSOB, a.s.	EUR	2 510 000	Fixní sazba	31.03.2023	2 298 683 EUR	2 246 723 EUR	Black Pine s.r.o.
			2,60%		58 409 535 Kč	56 351 401 Kč	Refinancování závazků BPWD Pardubice.
ČSOB, a.s.	EUR	514 000	3M EURIBOR	31.03.2023	479 460 EUR	469 420 EUR	Black Pine s.r.o. - financování převodu 100 % podílů
			+ 2,30%		12 183 079 Kč	11 736 258 Kč	firmy vč. majetku-areál BPWD Pardubice k pronájmu.
Banka	Kč	278 070 000	Fixní sazba	27.03.2022	253 182 455	261 467 517	Refinancování zdrojů určených ke koupi podílů a dalších
CREDITAS a.s.			5,10 %				Aktiv společností SALER a.s. a Centrum Bus Pardubice s.r.o. a dále na investiční náklady spojené s projektem Galerie Pardubice – Přednádraží.
Banka	Kč	81 000 000	1Y PRIBOR	31.05.2021	43 814 507	64 340 461	Rezidence Chomoutov s.r.o.,
CREDITAS a.s.			+ 2,80%				Refinancování kupní ceny pozemků, financování nákladů spojených s výstavbou Pozemky Chomoutov.
Banka	Kč	29 900 000	1Y PRIBOR	31.10.2021	20 322 727	20 936 660	Redstone November s.r.o. - refinancování kupní ceny
CREDITAS a.s.			+ 3,65%				pozemků, financování nákladů spojených s projekčními pracemi na projektu Sokol v Olomouci.
<b>CELKEM</b>				<b>v Kč</b>	<b>626 480 974</b>	<b>647 724 143</b>	

\*) Tabulka nezahrnuje menší úvěry na osobní automobily

Následující tabulka ukazuje ostatní závazky Skupiny (vůči cizím osobám) k 31. 12. 2019 a k 30.06.2020:

Věřitel	Měna	Rámec	Úroková sazba p.a.	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2019	Stav 30.06.2020	Účel
Danuše Klapková	Kč	20 000 000	5 %	31.12.2022	20 000 000	20 000 000	Finance na provozní a investiční potřeby Skupiny.
Danuše Klapková	Kč	30 000 000	5 %	31.12.2022	30 000 000	30 000 000	Finance na provozní a investiční potřeby Skupiny.
Ivan Gerši	Kč	20 000 000	5,1 %	30.09.2019	20 000 000	20 000 000	Finance pro provozní a investiční potřeby Skupiny.
UNICAPITAL N.V.	Kč	158 047 220	5,70 %	17.06.2022	0	158 047 220	Půjčka převzata s akvizicí firmy NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.
SMV Plus s.r.o.	Kč	100 000 000	5,50 %	17.09.2020	0	100 000 000	Půjčka na investiční potřeby – akvizice NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.
UNICAPITAL FINANCE, a.s.	Kč	20 000 000	5,50 %	25.06.2021	0	20 000 000	Finance na provozní a investiční potřeby Skupiny.
<b>CELKEM</b>				<b>v Kč</b>	<b>70 000 000</b>	<b>348 047 220</b>	

Článek 1.4 (Údaje o počtu zaměstnanců ve Skupině) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

#### 1.4 Údaje o počtu zaměstnanců ve Skupině

Skupina měla k 31. 7. 2020 celkem 23 zaměstnanců. Průměrný počet zaměstnanců Skupiny za rok 2018 byl 16 zaměstnanců a za rok 2019 je 25 zaměstnanců.

Článek 1.5 (Popis financování činností Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

#### 1.5 Popis financování činností Skupiny

Skupina je financována primárně z prostředků z vydaných Dluhopisů. Tyto prostředky, které jsou k datu vypracování Prospektu ve výši cca 751 200 000,- Kč (jsou vydány Dluhopisy jak v EUR, tak i v Kč) a slouží k financování počáteční fáze projektů. Jedná se například o akvizice a koupi 100 % podílů v již fungujících společnostech vlastnících např. logistické areály či o koupi lukrativních pozemků, kde se plánuje výstavba obchodních center, logistických areálů, administrativních budov nebo i rezidenční výstavba. V momentě, kdy je projekt připraven k realizaci, zažádá projekt realizující dceřiná společnost vybraný bankovní ústav o seniorní úvěr s tím, že tento úvěr je zpravidla levnějším financováním. Tím dojde ke zprůměrování finančních nákladů na projekt.

Následující tabulka ukazuje vnitropodnikové zápůjčky od Mateřské společnosti společně ve Skupině k 30. 6. 2020.

Společnost/Dlužník	Datum smlouvy	Smluvní rámec	Úroková sazba p.a.	Úč. zůstatek k 30.06.2020 v Kč	Splatnost
STARZONE s.r.o.	11.12.2017	3 000 000 Kč	6%	30 000 Kč	31.12.2022
STARZONE s.r.o. (v EUR)	20.12.2017	180 000 EUR	6%	4 522 980 Kč	31.12.2022
BLACK PINE s.r.o. (v EUR)	20.12.2017	41 500 EUR	6%	1 054 515 Kč	31.12.2022
REDSTONE FINANCE a.s.	08.06.2020	30 000 000 Kč	6%	30 000 000 Kč	31.12.2025
<b>CELKEM</b>				<b>35 607 495 Kč</b>	

Čl. 2 (Projekty Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se doplňuje o odst. 2.3.14 Projekt Nová Velkomoravská takto:

### 2.3.14 Projekt NOVÁ VELKOMORAVSKÁ

Společnost NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s. má ve svém vlastnictví rozsáhlé pozemky jež jsou posledním brownfieldem v centrální části města Olomouce.

Nová Velkomoravská je projekt nové městské části, která vznikne na území bývalých vojenských opraváren. Jedná se o rozsáhlé rozvojové území podél vnitřního městského okruhu při ulici Velkomoravské. Bývalé vojenské opravárny o velikosti 17 hektarů, v těsné blízkosti centra města se promění na živou městskou čtvrť lemovanou řekou Moravou, kde budou lidé nově žít, sportovat a relaxovat. V této lokalitě vyroste nová plnohodnotná městská čtvrť převážně s rezidenční výstavbou plnou zeleně. V území se dále počítá s realizací komerčních nemovitostí od obchodních prostorů až po administrativní budovy. Nová městská čtvrť nabídne parky, služby, široké možnosti trávení volného času a v neposlední řadě bude nová čtvrť doplněna funkcemi městské vybavenosti včetně sportovních a školských zařízení. Nová čtvrť plynule naváže na okolní zástavbu. Naším cílem je vybudovat pro občany kvalitní ulice, veřejná prostranství a oživit nábřeží.



Odst. 3.1.1 (Hlavní trhy a postavení Mateřské společnosti a Skupiny) čl. 3 (Popis Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

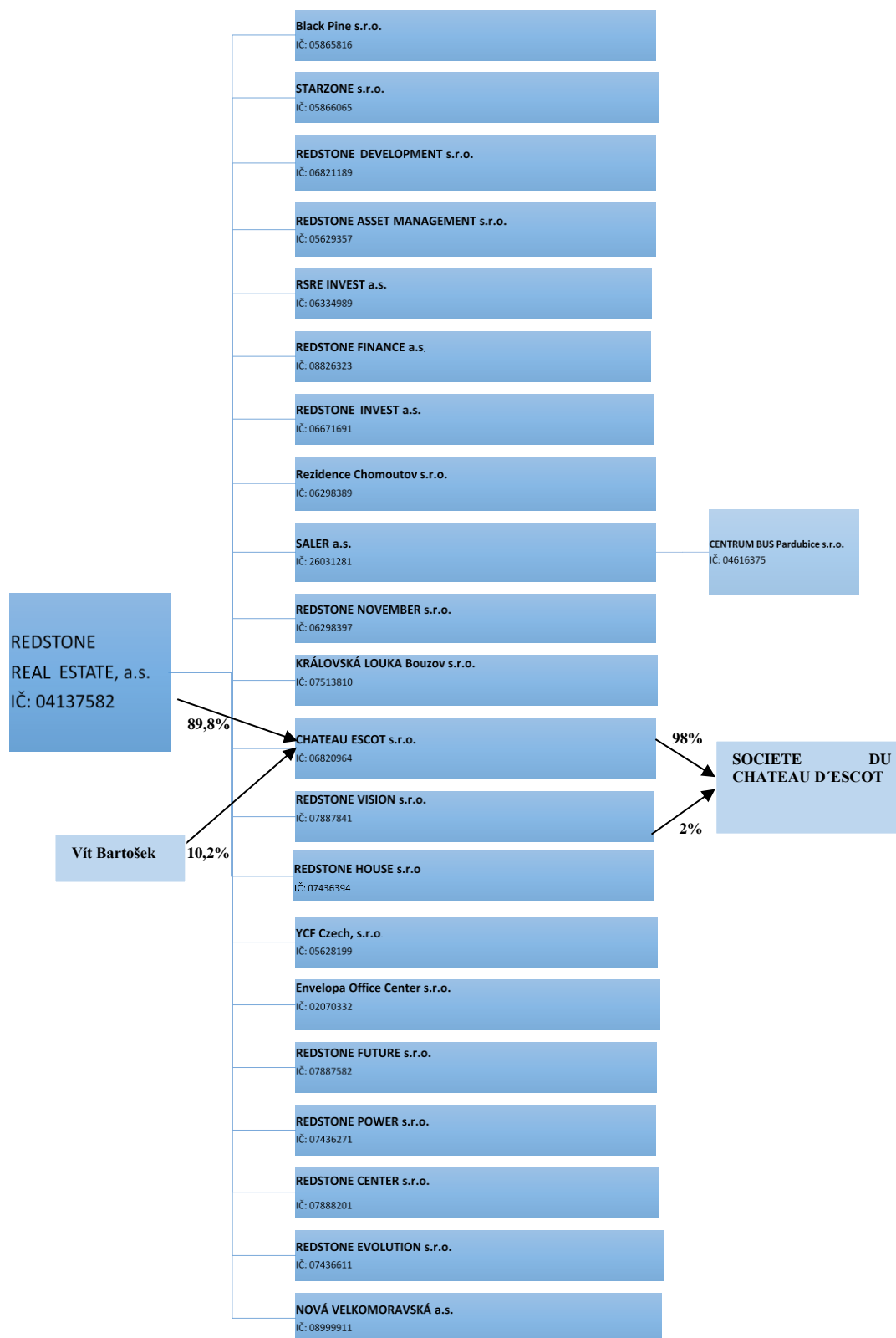
### **3.1.1 Hlavní trhy a postavení Mateřské společnosti a Skupiny**

Skupina působí zejména v České republice, a to především v Olomouci a Pardubicích, kde jsou umístěny veškeré komerční projekty Skupiny.

Vzhledem k velikosti portfolia, lze postavení Skupiny na trhu definovat jako cenového příjemce, neboť Skupina nemá tržní sílu ovlivňovat trh nájemních cen. Celkový trh průmyslových nemovitostí v ČR činil na konci 1. čtvrtletí 2020 8,62 mil m<sup>2</sup> tržní podíl Skupiny byl tedy pod 0,4% v tomto segmentu.

V odst. 3.1.3 (Skupina) čl. 3 (Popis Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu) se nahrazuje grafické znázornění „Organizační struktura skupiny REDSTONE“ takto:

**Organizační struktura skupiny REDSTONE**



Odst. 3.1.5 (Informace o známých trendech) Článku 3 (Popis Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se mění a zcela nahrazuje takto:

### 3.1.5 Informace o známých trendech

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

#### *Makroekonomické vlivy<sup>1</sup>*

Vývoj ekonomiky po celý rok 2019 vykazoval dobré výsledky v rámci Evropské unie vykázal nadprůměrný růst.<sup>2</sup> Mezi makroekonomickými údaji se za negativní ukazatel dala považovat pouze vyšší inflace.

Hrubý domácí produkt (HDP) se v roce 2019 zvýšil o 2,5 %. Po celý rok růst HDP stabilně a silně podporovala domácí spotřeba, která se ve 4. čtvrtletí meziročně zvýšila o 2,8 %. Naopak bilance zahraničního obchodu, která růst HDP silně podpořila ve 2. a 3. čtvrtletí, v závěru roku zaznamenala propad. Ve 4. čtvrtletí došlo k oživení dynamiky investiční aktivity. Výdaje na tvorbu hrubého fixního kapitálu se meziročně zvýšily o 4,6 % a mezičtvrtletně o 4,1 %.

Index spotřebitelských cen se loni zvýšil o 2,8 %, nejvíce za posledních sedm let. Nejvíce k tomu přispěly ceny bydlení a energií, následované cenami potravin a nealkoholickými nápoji. Ve 4. čtvrtletí meziroční přírůstek spotřebitelských cen činil 3,0 %. Silná zůstala dynamika v případě cen bydlení a energií (5,0 %), ale zrychlil i růst cen potravin (4,3 %). Vývoj v Česku byl v protikladu s průměrným růstem spotřebitelských cen v EU, který se ve 2. pololetí ustálil na mírných 1,3 %. V České republice se naopak index spotřebitelských cen ještě zvýšil až na 3,4% z června 2020.<sup>3</sup>

Meziroční růst celkové zaměstnanosti v roce 2019 dosáhl 0,7 %, ve 4. čtvrtletí ale zejména vlivem exportních oborů již jen stagnoval. V některých odvětvích nedostatek pracovní síly stále představoval významnou bariéru růstu (zejména ve stavebnictví). Obecná míra nezaměstnanosti doznala během loňského roku jen minimálních změn. Od února 2020 však začíná míra nezaměstnanosti mírně stoupat a v červnu 2020 dosáhla 2,6%.<sup>4</sup> Průměrná hrubá nominální měsíční mzda loni vzrostla o 7,1 % (na 34 125 korun). Šlo o druhé nejvyšší meziroční tempo za posledních jedenáct let.

Na začátku března 2020 ovšem naplno zasáhla Českou republiku pandemie šířícího se viru Covid-19. Krizová opatření a radikální snížení sociálních kontaktů mělo za následek bezprecedentní zamrznutí některých částí ekonomiky, zejména sektor služeb a maloobchodu. Celé zdravotnictví se začalo připravovat na krizové scénáře masivního nárůstu pacientů s respiračními problémy.

Výsledky za první kvartál 2020 vykázaly meziroční pokles HDP o 2%. Z pohledu výdajových složek HDP nastal nejhlubší propad u investiční aktivity (meziročně o 5,5 %, mezičtvrtletně o 9,7 %), která je tradičně nejcitlivější na negativní šoky. Ve směru poklesu HDP působila i bilance zahraničního obchodu. Domácí spotřeba k růstu HDP přispívala kladně, bylo to však jen kvůli prudkému navýšení spotřeby vládních institucí.<sup>5</sup>

Nejkrizovějším měsícem, kdy se nejvíce projevil důsledek vládních nařízení uzamčení ekonomiky, byl

<sup>1</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>

<sup>2</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00115/default/table?lang=en>

<sup>3</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/aktualniinformace#12>

<sup>4</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-cerven-2020>

<sup>5</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2020>

duben 2020. Výsledky za druhý kvartál roku 2020, ukázaly meziroční pokles HDP o 10,7%<sup>6</sup>, což je nejhorší výsledek v novodobé historii. Nejvíce postižené byly odvětví průmyslu, obchodu, dopravy, pohostinství a ubytování. V rámci Evropské unie však výsledek nebyl zdaleka nejhorší. Průměr meziročního poklesu DHP byl za druhý kvartál 15%, Nejhůře se koronavirová krize projevila ve Španělsku (-22,1%) a Francii (-19%).<sup>7</sup>

V průběhu května 2020 se opatření proti šíření viru začala postupně rozvolňovat a prvotní statistiky ukazují, že ekonomika se začíná pomalu stabilizovat. Analýzy ČNB založené na proxy ukazatelích spotřeby elektřiny ukazují, že pokud trendy nastolené od začátku května budou pokračovat, mohla by ekonomika vykázat oživení již ve třetím kvartálu 2020<sup>8</sup>. Veškeré optimistické předpoklady záleží na vývoji pandemie viru Covid-19 a na tom, zda hrozba druhé vlny šíření zůstane nenaplněna. I v případě, že by k druhé vlně šíření viru došlo, následky se již předpokládají mírnější, protože zdravotnictví a krizové složky se již poučily z předešlého vývoje a na tento scénář jsou již připraveny. Od 18.7.2020 sice kontinuálně stoupá počet aktuálně prokazatelně nakažených osob virem Covid-19, ale vzhledem k neexponenciálnímu nárůstu a jen lokálním výskytům nemoci, nejedná se o druhou vlnu šíření nemoci. Virologové navíc poukazují na slábnutí viru a zejména statistika vývoje podílu hospitalizovaných osob s nemocí Covid-19, která má již od půli května klesající trend, nastiňuje optimistický vývoj pandemie v ČR<sup>9</sup>.

Protikrizová opatření zavedla i ČNB, která po navýšení diskontní sazby v únoru na 1,25% hned v březnu dvakrát snižovala tuto sazbu až na 0,05%. Podobný vývoj měla i dvoutýdenní repo sazba, který byla v únoru navýšena na 2,25%, v březnu dvakrát snížena až na 1,00% a v květnu snížena až na 0,25%. Toto snížení bylo aplikováno z důvodu zvýšení likvidity na trhu. ČNB následovala stejné kroky snížení úrokových sazeb jako americký FED.

Kurz koruny odrážel paniku na finančních trzích. V půlce února 2020 se koruna dostala pod hranici 25 Kč za EUR, ke konci března vystoupala až nad hranici 27,80 Kč za EUR. V průběhu června, po odeznění nejkrizovějších opatření proti šíření viru, se koruna drží pod hranicí 27 Kč za EUR.

### *Trendy v oblasti trhů nemovitostních segmentů*

#### **Kancelářské nemovitosti**

##### **Praha**

V 1. čtvrtletí 2020 dosáhl celkový objem kancelářských prostor v Praze úroveň 3,67 milionu m<sup>2</sup>, celková neobsazenost v Praze činila 5,4%.

Nejvyšší nájem v Praze (EUR/m<sup>2</sup>/měsíc) – 1. kvartál 2020

Centrum města	Vnitřní město	Vnější město
22,50 – 23,50	15,00 – 17,00	13,50 – 15,00

Zdroj: *Colliers International – Market Overview 1 2020*

##### **Olomouc**

<sup>6</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/aktualniinformace> - 13.8.2020

<sup>7</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/11156775/2-31072020-BP-EN.pdf/cbe7522c-ebfa-ef08-be60-b1c9d1bd385b>

<sup>8</sup> [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/cnblog/Prvni-odhad-dopadu-pandemie-COVID-19-na-ekonomiku-CR](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Prvni-odhad-dopadu-pandemie-COVID-19-na-ekonomiku-CR)

<sup>9</sup> <https://onemocneni-aktualne.mzcr.cz/covid-19>

Celková plocha kancelářských ploch v Olomouci (standard A + B) byla cca. 55 000 m<sup>2</sup> (stav 3Q 2019). V současné době v Olomouci trh s kvalitními kancelářskými prostory prakticky neexistuje. 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 m<sup>2</sup> kanceláří a 80 venkovních parkovacích míst. Kanceláře se pronajímají za cca. 250 Kč/m<sup>2</sup> (10 EUR/m<sup>2</sup>). Dále pak projekt RCO u hlavního vlakového nádraží, která nabízí ve dvou budovách celkem cca. 22 000 m<sup>2</sup>. Celkově RCO nabízí 554 parkovacích míst, kam je počítáno i podzemní parkoviště před nádražím. Výše nájmu lze odhadnout na cca. 250 - 300 Kč/m<sup>2</sup> (10 - 12 EUR/m<sup>2</sup>).

Obecně můžeme konstatovat, že výše nájmu ve starších a rekonstruovaných budovách standardu B se v Olomouci pohybuje v rozmezí 200 - 300 Kč/m<sup>2</sup> (8 - 12 EUR/m<sup>2</sup>). V posledních měsících je z důvodů obecně vyšších nákladů tlak na zvyšování nájemného s tzv. asking rent přes 300 Kč/m<sup>2</sup>.

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 plochu o 6 700 m<sup>2</sup> moderních kanceláří, které jsou dlouhodobě plně obsazeny nájemcem Raiffeisenbank. Malé množství do 400 m<sup>2</sup> se nabízí na trhu za cca. 300 Kč/m<sup>2</sup> (12 EUR/m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>, ale uceleně max 380 m<sup>2</sup>. Odhadovaný nájem je cca. 300 - 330 Kč/m<sup>2</sup> (12-13 EUR/m<sup>2</sup>).

Obecně můžeme konstatovat, že výše nájmu v nových budovách standardu A se v Olomouci pohybuje okolo 300 - 330 Kč/m<sup>2</sup> (12 - 13 EUR/m<sup>2</sup>). Je třeba brát v potaz, že nabídka takovýchto prostor je značně omezená.

### **Covid-19**

V průběhu pandemie byli mnozí zaměstnanci posíláni pracovat mimo kancelář. Tento bezprecedentní test práce z home office naznačoval změny v poptávce po kancelářských budovách. Záhy se ovšem ukázalo, že efektivita práce mimo kancelář a kolektiv spolupracovníků významně klesá, dokonce až o třetinu<sup>10</sup>. Potřeba kancelářských prostor a zejména těch kvalitních na dobrých lokacích zůstává jako komparativní výhoda pro firmy zachována.

Počet transakcí od začátku roku významně klesl, ale dostupná srovnání za první čtvrtletí 2020 však neukazují, že by došlo ke změně investičních yieldů v tomto segmentu a prémiové yieldy tak zůstávají na 4,25%.<sup>11</sup>

### **Průmyslové nemovitosti / Logistika**

S 210 100 m<sup>2</sup> skladových prostor dokončených v 1.čtvrtletí 2020 se celkový objem moderních skladových ploch v ČR navýšil na 8,62 milionů m<sup>2</sup>. Největší objem nových prostor se vystavěl v Moravskoslezském kraji, kde je současně i největší množství rozestavěných projektů.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Moore Czech Republic - <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/analyza-prace-z-domova-prinesla-az-tretinovy-pokles-produkti/r~78ed5cb694f611eab115ac1f6b220ee8/>

<sup>11</sup> CBRE - CZECH REPUBLIC PROPERTY INVESTMENT Q1 2020 | SNAPSHOT

<sup>12</sup> <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports/global-research-gateway-support>



Největší množství logistických budov se nachází v okolí Prahy, Plzně a Brna. Prémiové nájemní zůstatky zůstávají beze změny a dosahují pro větší jednotky od 5 tis. do 10 tis. m<sup>2</sup> výše 4,50 EUR/m<sup>2</sup>/měs. v blízkém okolí Prahy a 4,25 EUR/m<sup>2</sup>/měs. ve zbylých regionech.<sup>13</sup>

### Covid-19

Stejně tak, jako zbylé segmenty nemovitostního trhu zasáhla pandemie logistiku zejména z pohledu přibrzdění investičních obchodů. Data za první čtvrtletí 2020 však neukazují, že by došlo ke změně investičních yieldů v tomto segmentu a prémiové yieldy tak zůstávají na 5%.<sup>14</sup>

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.

## Obchodní nemovitosti (Retail)

### Covid-19

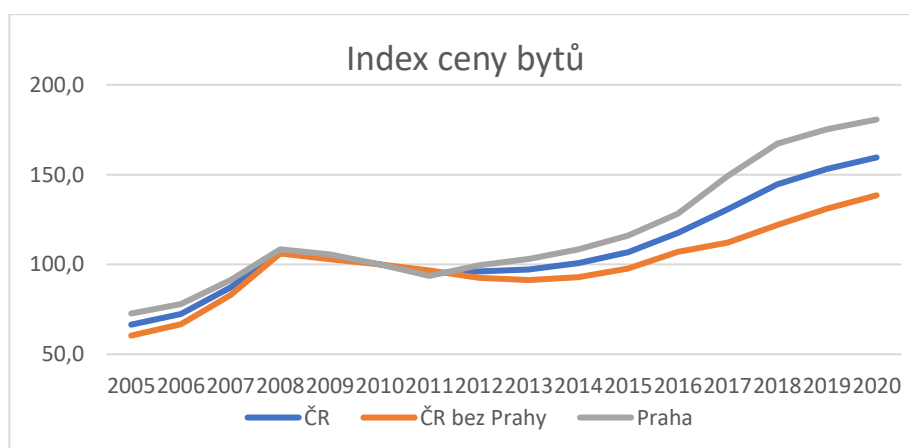
V důsledku pandemie šíření viru Covid-19 a přijatých opatření jako zejména uzavření obchodů a zákazu služeb se maloobchodní sektor stal jedním z nejpostiženějších oblastí. Naprostá většina transakcí byla odsunuta do doby, než budou prokázány dostatečně stabilní budoucí příjmy v těchto nemovitostech. Z důvodu snížené důvěry v tento sektor byly v prvním kvartále 2020 navýšeny prémiové yieldy u retail/shopping center o 25 bázických bodů na 5,25% a u high street nemovitostí dokonce o 50 bázických bodů na 4,0%.<sup>15</sup>

## 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 m<sup>2</sup> bytu.<sup>16</sup>

Podobným vývojem cen bytů prochází i zbytek České republiky. Dle analýzy Českého statistického úřadu ceny bytů i v ostatních regionech stoupají, i když ne tak dramatickým tempem.

ČSU – Index cen bytů, červen 2020



<sup>13</sup> <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

<sup>14</sup> CBRE - CZECH REPUBLIC PROPERTY INVESTMENT Q1 2020 | SNAPSHOT

<sup>15</sup> CBRE - CZECH REPUBLIC PROPERTY INVESTMENT Q1 2020 | SNAPSHOT

<sup>16</sup> <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/>

Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu), červen 2020

Situaci na trhu ovlivňuje také rozhodnutí České národní banky, která komerčním bankám doporučila poskytovat hypotéky maximálně do výše 90% zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž podíl nových hypoték poskytovaných v pásmu 80–90% by neměl překonat 15% hypoteční produkce příslušné banky. Rozhodnutí ČNB mělo v konečném důsledku dopad na zvýšení požadavku zájemců o bydlení na vlastní zdroje kvůli zhoršení dosažitelnosti úvěrového financování.

Pro developery je v důsledku pomalého povolování staveb ztíženo doplňování nových bytů do nabídky, což zvyšuje ceny bytů. Zatímco poptávka je stále velmi vysoká, nabídka na ni nedokáže pružně reagovat. Výsledkem je, že se nové bydlení v Praze i ostatních městech postupně stává obtížněji dostupným.

### **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.<sup>17</sup>

Odst. 3.1.7 (Správní, řídicí a dozorčí orgány Mateřské společnosti) Článku 3 (Popis Skupiny) kapitoly VII. (INFORMACE O SKUPINĚ) Základního prospektu se v části „Členové představenstva“ mění a zcela nahrazuje takto:

### **3.1.7 Správní, řídicí a dozorčí orgány Mateřské společnosti**

#### **Členové představenstva**

Mateřská společnost má dva členy představenstva. Členové představenstva jsou statutárním orgánem Mateřské společnosti a jednají za společnost společně. Členům představenstva náleží obchodní vedení Mateřské společnosti.

Představenstvo volí valná hromada, resp. jediný akcionář Mateřské společnosti, kterým je pan Richard Morávek.

Předsedou představenstva je jediný akcionář Mateřské společnosti pan Richard Morávek a členem představenstva je Ing. Pavel Nádvorník.

#### **Předseda představenstva: Richard Morávek**

Den vzniku členství: 3. 6. 2015

Datum narození: 26. března 1970

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

Pracovní adresa: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Praxe: Od roku 1993 podnikatelská činnost a vedení společností podnikajících zejména v oblasti obchodní, developmentu, investiční činnosti, správy nemovitostí. Richard Morávek má mnoholeté zkušenosti s realizací komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrůznějšího rozsahu. V rámci developerské činnosti si zakládá zejména na neotřelé architektuře, což lze vedle komerční úspěšnosti realizovaných staveb označit za hlavní devizu všech jeho projektů. Špičkovou architektonickou kvalitou dokládá i řada ocenění ze strany odborné veřejnosti. Vedle komerčních projektů realizovaných v rámci

---

<sup>17</sup> <https://www.novinky.cz/koronavirus/clanek/prazdne-byty-srazi-cenu-najemneho-nekdy-i-o-vic-nez-10-tisic-40319200>

Skupiny REDSTONE stojí za zmínku i zrealizované developerské projekty Richarda Morávka mimo Skupinu, jakož i ty, které již byly v rámci Skupiny REDSTONE zrealizovány a prodány:

### Projekty Richarda Morávka mimo Skupinu REDSTONE:

- největší nákupní a zábavní komplex v Olomouci „**Galerie Šantovka**“, jejíž provoz byl zahájen v roce 2013. Přípravy tohoto projektu trvaly více než sedm let. Galerie Šantovka byla postavena na základě architektonické studie Roberta Bishopa architekta londýnského ateliéru BENOY, jehož budovy stojí po celém světě a mezi komerčně nejznámější patří např. Ferrari World v Abu Dhabi. Stavba Galerie Šantovka byla oceněna časopisem Construction & Investment Journal v roce 2013 titulem „Best Shopping Centre Development“; v soutěži „Nejlepší z realit“ získala v roce 2013 druhé místo; v celostátní a největší soutěži v oboru architektury a stavitelství, která každoročně mapuje úspěchy českých podnikatelů, získala v roce 2014 ocenění „Stavba roku“ a od hejtmána Olomouckého kraje získala Galerie Šantovka v roce 2014 ocenění „Stavba roku Olomouckého kraje“.



- „**Šantovka Tower**“ – V rámci nově budované části města v areálu Šantovka, bude realizována výšková budova s názvem Šantovka Tower. Tato moderní administrativně residenční budova, za jejímž návrhem stojí architektonická kancelář Benoy již disponuje pravomocným územním rozhodnutím.



V tabulce níže je uveden kompletní přehled majetkové a osobní účasti pana Richarda Morávka v obchodních společnostech odlišných od Emitenta, které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČ	Funkce	Majetková účast
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	05629357	jednatel	-
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	předseda představenstva	100%
RSRE INVEST a.s.	6334989	člen představenstva	-
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	06298397	jednatel	-
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	06821189	jednatel	-
Rezidence Chomoutov s.r.o.	06298389	jednatel	-
YCF CZECH s.r.o.	05628199	jednatel	-
SALER a.s.	26031281	statutární ředitel	-
CENTRUM BUS Pardubice s.r.o.	04616375	jednatel	-
Black Pine s.r.o.	05865816	jednatel	-
STARZONE s.r.o.	05866065	jednatel	-
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	jednatel	-
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	07513810	jednatel	-
REDSTONE EVOLUTION 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	předseda představenstva	-

**Člen představenstva:** **Ing. Pavel Nádvorník**  
Den vzniku členství: 25. 6. 2020  
Datum narození: 27. 1. 1975  
Bydliště: Za Mlýnem 640/5, Olomouc 779 00  
Pracovní adresa: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Vzdělání:

1989 - 1993 Střední průmyslová škola stavební v Lipníku n./B., obor pozemní stavitelství  
1993 - 1998 VUT v Brně, Fakulta stavební – Ústav pozemního stavitelství - obor navrhování pozemních staveb  
2004 autorizovaný inženýr – obor pozemní stavitelství

Pracovní zkušenosti:

Pro společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. pracuje od roku 2015 jako projektový manager a vedoucí technického oddělení. V rámci realizace nákupního centra Galerie Šantovka v Olomouci působil jako projektový vedoucí pro společnost SMC Development. Dále působil ve společnosti ING REAL ESTATE DEVELOPMENT jako manager developerských projektů. Po dobu 6 let byl zaměstnán ve společnosti GEMO a.s. na pozici hlavního stavbyvedoucího.

Ing. Pavel Nádvorník nepůsobí v žádném orgánu obchodní společnosti, která je pro Emitenta významná, vyjma Mateřské společnosti a společnosti NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., ve kterých zastává Ing. Pavel Nádvorník funkci člena představenstva. Ing. Pavel Nádvorník nemá majetkovou účast v obchodní společnosti, která je pro Emitenta významná.

**ADRESY**

**EMITENT**

**REDSTONE INVEST, a.s.**

IČO: 06671691

tř. Svobody 956/31

779 00 Olomouc

Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**Deloitte Audit s.r.o.**

IČO: 49620592

Karolinská 654/2

186 00 Praha - Karlín

Česká republika