

VÝROČNÍ ZPRÁVA
za rok **2025**

REDSTONE INVEST a.s.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO: 066 71 691

01. Úvodní slovo předsedy představenstva

02. Profil skupiny

03. Hodnoty skupiny

04. Činnosti skupiny

05. Tým zkušených profesionálů

06. Základní informace o obchodní společnosti

07. Obchodní zpráva

08. Projekty skupiny Redstone

09. Redstone Property Management

10. Zpráva představenstva za rok 2025

11. Zpráva nezávislého auditora za rok 2025

12. Individuální účetní závěrka k 31. prosinci 2025

13. Zpráva o vztazích

Milí čtenáři, vážení investoři,

dovolte mi přivítat Vás u výroční zprávy společnosti REDSTONE INVEST a.s., v níž přinášíme souhrn výsledků, hospodaření a klíčových aktivit za rok 2025. Společnost v rámci skupiny REDSTONE zastává důležitou roli při zajišťování financování prostřednictvím emisí dluhopisů. Takto získané prostředky následně využíváme pro rozvoj jednotlivých developerských a investičních aktivit skupiny. Pro investory představují dluhopisy REDSTONE INVEST a.s. možnost podílet se na růstu skupiny a přitom i zajímavě zhodnotit volné finanční prostředky.

Výroční zpráva Vám má poskytnout ucelený pohled nejen na hospodaření společnosti, ale také na vývoj projektů, které skupina REDSTONE realizuje. Rok 2025 byl v tomto ohledu obdobím intenzivní práce a významného posunu napříč naším portfoliem. V Olomouci jsme dokončili výstavbu jedinečného projektu Senatorium, který už dnes nabízí tolik potřebné služby následné lékařské péče. Důležitých milníků jsme dosáhli také v industriálním projektu East Park Olomouc, v němž se daří obsazovat první čtyři dokončené haly zajímavými nájemci. Ve Francii, nedaleko Bordeaux, pokračovala mimořádně náročná rekonstrukce a dobudování tradičního vinařství Château ESCOT. U rezidenčního projektu Šantovka Living, na němž skupina REDSTONE zajišťuje projektový management, probíhala poslední etapa výstavby. V Pardubicích jsme zahájili největší stavební projekt východních Čech, výstavbu polyfunkčního projektu Galerie Pernerka.

Naší dlouhodobou ambicí je posilovat pozici skupiny REDSTONE mezi silnými developerskými a investičními skupinami v České republice. Tomu odpovídá nejen rozvoj projektového portfolia, ale také budování náležitého odborného zázemí. V roce 2025 jsme proto dále rozšířili tým o špičkové profesionály, kteří teď spolu s námi pracují na naplňování strategie růstu a kvality. Více informací o jednotlivých projektech i hospodaření společnosti naleznete na dalších stránkách této výroční zprávy.



Věřím, že projekty skupiny REDSTONE pro Vás budou i nadále představovat atraktivní investiční příležitost. Přistupujeme k nim v souladu s naším mottem „děláme věci pořádně, nebo vůbec“ – tedy s důrazem na kvalitní architekturu, precizní zpracování, nadčasovost, energetickou úspornost i ekonomickou efektivitu.

Děkuji Vám za důvěru a spolupráci v roce 2025 a přeji Vám úspěšný rok 2026.

Richard Morávek
předseda představenstva



Investiční a developernská skupina REDSTONE působí na trhu od roku 2016 prostřednictvím své mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Od svého vzniku se zaměřuje na jedinečné propojení investic, developmentu a realitních služeb. Díky tomuto strategickému přístupu vytváří projekty s vysokou přidanou hodnotou, které nejen vynikají svou kvalitou, ale také generují stabilní výnos v čase.

Profiluje se také v oblastech řízení aktiv skrze vlastní asset management, který zajišťuje, že každý projekt je řízen efektivně i po dokončení a nabývá na hodnotě. Portfolio skupiny je pečlivě diverzifikované a zahrnuje jak developernské projekty, tak výnosové komerční nemovitosti napříč všemi segmenty realitního trhu – od moderních průmyslových a logistických center, přes kancelářské budovy, až po rezidenční a retailové objekty.

Hlavní působíště společnosti tvoří Česká republika, konkrétně města jako Olomouc, Pardubice, Praha, Brno, Ostrava a Ústí nad Labem. REDSTONE však expanduje i do zahraničí – aktuálně realizuje projekt ve Francii.

Dlouhodobou vizí skupiny je vznik inspirativních, kvalitních a trvale udržitelných projektů v lokalitách s vysokým růstovým potenciálem. Každému záměru je věnována individuální pozornost – od první myšlenky, přes realizaci až po správu hotových nemovitostí. Tento přístup umožňuje tvořit nadčasová řešení, která přinášejí trvalou hodnotu pro investory, uživatele i okolní komunitu.

01. Kvalita



02. Inspirace



03. Architektura



04. Byznys plán



05. Udržitelnost



06. Úspornost



Skupina REDSTONE přináší do oblasti realitního developmentu svěží a inovativní přístup. Klíčovým prvkem všech jejích projektů je důsledný důraz na kvalitu – od prvotního návrhu až po finální realizaci. Mezi základní stavební kameny úspěchu patří nadčasová architektura, precizní stavební provedení, vysoký uživatelský standard a implementace nejmodernějších technologií. Výsledkem jsou projekty, které nejen vizuálně vynikají, ale zároveň přinášejí nové funkce do městského prostředí a podporují jeho moderní urbanistický rozvoj.

REDSTONE spolupracuje s předními českými i zahraničními architekty a urbanisty, aby každému projektu vtiskla jedinečný charakter a hodnotu. Na tvorbě projektů se podílejí špičky oboru, jako je Martin Krupauer z ateliéru A8000, Robert Bishop ze studia StudioN v Londýně, Vít Máslo

z CMC Architects nebo Václav Hlaváček ze Studia Acht. Jejich kreativní a promyšlené návrhy spojují estetiku, funkčnost i ohleduplnost k okolnímu prostředí. Díky nim vznikají architektonicky výrazná a inspirativní místa, která zvyšují kvalitu života obyvatel a podporují místní komunitu prostřednictvím nových pracovních i volnočasových příležitostí.

Udržitelnost je přirozenou součástí filozofie REDSTONE. Každý projekt je navrhován s ohledem na životní prostředí – s důrazem na šetrné využívání zdrojů a energetickou efektivitu. Skupina se navíc aktivně podílí na revitalizaci opomíjených lokalit a brownfieldů, kterým navrácí život a přináší jim novou ekologickou i společenskou hodnotu. Tím naplňuje svou odpovědnost vůči místům, kde působí, a přispívá k jejich udržitelnému rozvoji.

ČINNOSTI SKUPINY REDSTONE

01.

Development – promyšlený design pro města budoucnosti

Každý projekt vnímáme jako příležitost posunout kvalitu městského prostředí na novou úroveň. Od prvního konceptu až po poslední detail klademe důraz na dokonalé propojení funkčnosti, estetiky a udržitelnosti. Spolupracujeme s renomovanými architektonickými studií z Česka i zahraničí, díky čemuž vznikají promyšlené stavby, které respektují specifika dané lokality a zároveň odpovídají nárokům moderního životního stylu 21. století.

Naším cílem je vytvářet projekty, které obohacují městský prostor, posilují jeho atraktivitu a přispívají k celkové vitalitě městských aglomerací. Výsledkem je kvalitní prostředí pro práci, bydlení i trávení volného času – ať už jde o nové čtvrti, kancelářské budovy nebo multifunkční centra.

02.

Asset Management – dlouhodobá hodnota pod kontrolou

O naše projekty se staráme i poté, co jsou dokončeny. Aktivní správou nemovitostí zajišťujeme jejich stabilní provoz, ekonomickou efektivitu a dlouhodobou hodnotu. Klíčem k úspěchu je pečlivě budované portfolio nájemců a důraz na optimalizaci provozních procesů. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE také pro nemovitosti z portfolia fondu kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.

Naše zkušenosti sahají od obchodních center, jako je Galerie Šantovka – dlouhodobě jedno z nejnavštěvovanějších retailových center v Česku – až po kancelářské komplexy. I do budoucna plánujeme držet část portfolia pod vlastní správou, abychom zajistili udržitelný rozvoj a špičkovou kvalitu po celou dobu životního cyklu projektu.

03.

Project Management – efektivní řízení s důrazem na kvalitu

Náš projektový tým poskytuje profesionální řízení developerských záměrů od A do Z – jak pro vlastní investice, tak pro externí partnery. Zajišťujeme veškeré fáze projektu: od přípravy dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení až po samotnou realizaci stavby a související činnosti, včetně organizace výběrových řízení.

Díky hlubokým znalostem legislativy, zkušenostem z praxe a důrazu na detaily garantujeme, že se každý projekt vyvíjí efektivně, v souladu s plánovanými termíny a rozpočtem, a zároveň odpovídá vysokým standardům kvality.

TÝM ZKUŠENÝCH PROFESIONÁLŮ



RICHARD MORÁVEK / zakladatel skupiny

Hlavou REDSTONE je vizionář Richard Morávek. Je vůdčí autoritou celé skupiny, jejím kreativním motorem, mozem, hlavním stratégem a hybatelem. Zajišťuje výkonné řízení skupiny a implementaci strategie jejího růstu a rozvoje.

„Development je běh na dlouhou trať. Je-li člověk přesvědčen o své vizi, musí se obrnit trpělivostí, překonávat překážky a dotahovat věci do konce. Proměňovat sny a vize ve skutečnost. Moje motto je dělat věci pořádně, nebo vůbec.“

JIŘÍ MEDŘICKÝ / finanční ředitel

Řídí hospodaření s finančními zdroji a kapitálem skupiny s cílem zajistit prosperitu a ekonomickou stabilitu REDSTONE. Dohlíží na finanční analýzy, plánování, kontrolu a reporting.

PAVEL NÁDVORNÍK / technický ředitel

Řídí přípravu a realizaci developerských projektů REDSTONE od prvotních studií, přes projektovou dokumentaci, výběr zhotovitele, až po výstavbu a inženýrský dozor.

JAN LUKÁŠ / obchodní ředitel

Zodpovídá za analýzu tržních příležitostí a implementaci obchodní a prodejní strategie REDSTONE. Řídí obchodní týmy jednotlivých projektů.

MARTIN NOVOTNÝ / ředitel pro vnější vztahy

Je zodpovědný za budování pozitivní image a reputace REDSTONE. Řídí komunikaci skupiny, marketing projektů a vztahy s veřejností, institucemi a komunitami.

MARKÉTA ŠEVČÍKOVÁ / právní ředitelka

Řídí právní záležitosti REDSTONE, vyvíjí a implementuje právní strategie. Vede tým právníků, dohlíží na dodržování právních předpisů a poskytuje právní poradenství.

TOMÁŠ MÍČEK / ředitel pro správu majetku

Řídí property management skupiny REDSTONE. Dohlíží na strategický rozvoj retailových komplexů v Praze, Olomouci a Pardubicích.

Stav k 31. 12. 2025

ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

VŠEOBECNÉ INFORMACE

Obchodní firma: REDSTONE INVEST a.s.

(dále jen Společnost)

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

IČO: 066 71 691

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu
v Ostravě, oddíl B, vložka 10998

Datum zápisu: 14. prosince 2017

Mateřská společnost znamená společnost
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., se sídlem
tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc,
IČO: 041 37 582, zapsanou v obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis.
značkou B 10698.

Skupina REDSTONE znamená společnosti spadající
pod Mateřskou společnost, včetně Mateřské společnosti.

Společnost byla založena dne 11. prosince 2017
zakladatelskou listinou (NZ 496/2017) podle práva České
republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou
REDSTONE INVEST a.s. Ke vzniku **Společnosti** došlo
zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským
soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10998 dne
14. prosince 2017. Společnost je jako dceřiná společnost
součástí Skupiny REDSTONE. Společnost byla založena
za účelem vydávání dluhopisů k získání finančních
prostředků, které jsou následně ve formě úvěrů
a zápůjček poskytovány dceřiným společnostem
ze **Skupiny REDSTONE** na financování
realizace konkrétních projektů.

Společnost v roce 2025 vzhledem k předmětu
své činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti
výzkumu a vývoje.

Společnost v roce 2025 vzhledem k předmětu své
činnosti nevykazovala žádnou aktivitu v oblasti ochrany
životního prostředí.

Společnost v roce 2025 neměla žádné zaměstnance
a stejně tak neměla ani žádnou pobočku nebo jinou část
v zahraničí.

OBCHODNÍ ZPRÁVA

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, O HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

Společnost je dceřiná společnost ze 100 % vlastněná
Mateřskou společností. Jejím úkolem je vydávání dluhopisů
a poskytování úvěrů společností ze Skupiny REDSTONE
na financování jejich projektů.

Skupina REDSTONE se zabývá developerskou činností,
zejména výstavbou obchodních center, logistických a skla-
dovacích hal, rezidenčních a administrativních budov
a investiční činností do výnosových nemovitostí.

Skupina REDSTONE úspěšně těží z dlouholetých zkuše-
ností s vytvářením komerčních, multifunkčních a rezidenč-
ních projektů nejrůznějšího rozsahu a díky odbornému záze-
mí a zaujetí lidí ve svém týmu dokáže bezpečně zhodnocovat
svá aktiva.

Dceřiná servisní společnost **REDSTONE FINANCE a.s.**
se specializuje na finanční služby v rámci Skupiny. Plní funkci
vnitroskupinové banky. Finanční prostředky získané emi-
semi dluhopisů, částečně půjčkami a úvěry, distribuuje dle
potřeb jednotlivých developerských projektů. Za to inkasuje
od projektových firem úroky sloužící zejména k úhradám
kuponů a nákladových úroků věřitelům půjček a úvěrů.

Skupina v roce 2025 nenakoupila ani neprodala
žádné své podíly.

EAST PARK
OLOMOUC



LOKALITA	Bystrovany u Olomouce
TYP	logistické a skladovací centrum
ROZSAH	188 584 m² (plocha hal oca 63 602 m²)
STAV	první etapa dokončena
WEB	www.eastparkolomouc.cz

Jedná se o developerský projekt dceřiné společnosti East Park Olomouc a.s. Logistické a skladovací centrum vzniká po etapách na východním okraji města Olomouce poblíž obce Bystrovany. Nabízí špičkové zázemí pro firmy a díky blízké dálnici i prvotřídní dopravní napojení. Prostorová flexibilita projektu uspokojí zájemce o menší výměry i velkou pronajímanou plochu. Celý areál využívá moderní technologie šetrné k životnímu prostředí, díky čemuž získal park precertifikaci BREEAM in use – excellent.

V lokalitě nyní stojí čtyři samostatné haly s výrobním či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem, v objektech budou i kancelářské prostory. V průběhu roku 2025 se do objektů stěhovali jejich nájemci. V plánu je stavba dalších tří hal.

GALERIE PERNERKA



LOKALITA	Pardubice
TYP	obchodně-společenské centrum
ROZSAH	přes 32 000 m²
STAV	ve výstavbě
WEB	www.galeriepernerka.cz

Díky projektu dceřiné společnosti REDSTONE HOUSE s.r.o. vznikne revitalizací areálu bývalého lihovaru v těsné blízkosti historického centra Pardubic, naproti hlavnímu vlakovému nádraží moderní polyfunkční komplex Galerie Pernerka. Komplex nabídne prostory pro obchodní jednotky, supermarket, služby, restaurace a kavárny. Cílem projektu je do jedné z nejdůležitějších českých regionálních metropolí přinést novou kvalitu v oblasti retailu s atraktivním mixem brandů, kanceláře nejvyššího standardu, prostory pro multikino a společenský sál pro konference, kulturní a společenské akce s kapacitou až tisíc hostů. Součástí záměru je též multiplex, jump arena, dětská zóna či SPA. Své místo zde najde také čtyřhvězdičkový hotel mezinárodního řetězce AC HOTELS by Marriott (jde o prestižní brand, který dosud v ČR nemá zastoupení).

V roce 2025 se projekt Galerie Pernerka posunul od příprav do realizační fáze. Po potvrzení generálního dodavatele SYNER jsme v dubnu slavnostně zahájili stavbu a předali staveniště. Do konce roku stavba pokračovala dle harmonogramu.



NOVÁ VELKOMORAVSKÁ

LOKALITA	Olomouc
TYP	nová městská čtvrť
ROZSAH	přes 170 000 m²
STAV	v přípravě (hotová studie využití území, ukončeny demolice)
WEB	www.novavelkomoravska.cz

Revitalizace rozsáhlého brownfieldu po bývalých vojenských opravnách, projekt dceřiné společnosti NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., má za cíl vytvořit novou městskou čtvrť. Areál byl kompletně vyčištěn a dokončeny jsou rozsáhlé demolice. Připravili jsme studii využití území, řešící jeho dopravní napojení, vnitřní členění, typ zástavby (bloková) a možné funkční využití (arch. Lukáš Grasse).

Cílem je vytvořit kvalitní urbanistický koncept organicky propojující nejrůznější aspekty života budoucích obyvatel. Převažující funkcí bude bydlení, polyfunkční charakter projektu však doplní kapacity pro obchod, podnikání, cestovní ruch, veřejnou vybavenost apod. Svou polohou a rozsahem je lokalita také vhodná pro umístění infrastruktury celoměstského a regionálního významu. Intenzivně proto připravujeme projekt multifunkční haly pro sport a kulturu, o jehož realizaci jednáme se statutárním městem Olomouc. Nová městská čtvrť má také ambici zapojit levý břeh Moravy do života Olomouce, měla by zároveň svým obyvatelům a návštěvníkům nabídnout dostatek zeleně a kvalitní veřejná prostranství.

V roce 2025 jsme požádali o povolení záměru křižovatky v ulici Velkomoravská, zahájili jsme projektovou činnost na páteřní komunikaci a páteřní infrastrukturu.



CHÂTEAU ESCOT

CHÂTEAU
ESCOT

LOKALITA	Bordeaux, Médoc, Francie
TYP	vinařství s historickým zámkem
ROZSAH	24 473 m² zámeckých pozemků a 30 ha vinic
STAV	v revitalizaci
WEB	www.chateau-escot.eu

Jedná se o projekt dceřiné společnosti SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT. Viniční usedlost s historickým zámkem a doprovodnými technickými budovami se nachází na levém břehu řeky Girondy v proslulé francouzské vinařské oblasti Bordeaux. Vinohrady produkují víno v klasifikaci Cru Bourgeois Supérieur.

Na podzim roku 2023 jsme zahájili rekonstrukci výrobní části s vybudováním nového technického zázemí s moderními technologiemi. V roce 2024 začala kompletní rekonstrukce zámecké budovy a přilehlého parku. Nedílnou součástí projektu je citlivá obnova vinohradů, na kterou jsme najali přední enology. Investice má za cíl naplnit vize a předsevzetí majitelů, kteří chtějí otevřít brány vinařství veřejnosti i vinařské turistice a zvýšit prestiž lokality městečka Lesparre. Plány na stavební modernizaci byly časově synchronizovány s procesem překlasifikace, kdy jsme v loňském roce dosáhli prestižní úrovně klasifikace Cru Bourgeois Supérieur.

V roce 2025 jsme pokračovali v náročné rekonstrukci vinařství. Její dokončení se očekává v průběhu roku 2026.



SENATORIUM

LOKALITA	Olomouc
TYP	zařízení zdravotnických a sociálních služeb
ROZSAH	4 320 m² (užitná plocha), 127 lůžek
STAV	dokončeno (v provozu)
WEB	senatorium.cz/olomouc

Tento projekt dceřiné společnosti REDSTONE POWER s.r.o. byl reakcí na nedostatek kapacit v oblasti doléčovacích lůžek a lůžek pro dlouhodobě nemocné v Olomouckém kraji. Ve strategické poloze nedaleko Fakultní nemocnice Olomouc vznikl pětipodlažní objekt s cca 130 lůžky a jedním podzemním patrem s parkováním a technologickým zázemím.

Nabízí možnosti nadstandardní péče během stabilizace zdravotního stavu pacientů, aby se co nejdříve mohli navrátit do domácího prostředí. Součástí služeb je nepřetržitá ošetrovatelská péče pod vedením lékaře a zkušeného zdravotnického personálu. Během léčby pacienta jsou vedle lékařské a ošetrovatelské péče přítomny také služby fyzioterapeuta, ergoterapeuta, logopeda, aktivizačních pracovníků nebo nutričního terapeuta. Velkým benefitem je rovněž možnost intenzivních návštěv pacientů členy rodiny a přátel.

Výstavbu Senatoria jsme dokončili v polovině roku 2025. Následně bylo zařízení v září předáno a uvedeno do provozu. Projekt byl začátkem roku 2026 prodán, bližší informace jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce.



NOVÉ VÍTKOVICE

LOKALITA	Ostrava-Vítkovice
TYP	revitalizace brownfieldu, polyfunkce
ROZSAH	210 000 m²
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

Do portfolia nemovitostí skupiny REDSTONE v roce 2023 přibyla nová lokalita s mimořádným potenciálem. Jedná se o projekt dceřiné společnosti Nové Vítkovice s.r.o. Rozlehlá plocha bývalých sléváren se nachází ve strategické lokalitě v centrální části Ostravy, v bezprostředním sousedství Ostravar Arény a fotbalového Městského stadionu. Lokalita je výborně dostupná jak prostřednictvím MHD, tak i pro individuální dopravu (městské třídy Ruská a Rudná) s dobrým napojením na nedalekou dálnici D1.

Připravujeme záměr komplexní revitalizace území a jeho polyfunkčního využití, zahrnujícího bydlení, prostory pro podnikání, retail, služby i volný čas. Potenciál místa nabízí i možnost vybudování infrastruktury celoměstského významu.

V průběhu roku 2025 jsme připravili podklady pro změnu územního plánu.



STUDENTSKÁ KOLEJ

square17

REZIDENCE KAŠPAROVA

Rezidence
Kašparova

LOKALITA	Olomouc
TYP	veřejná vybavenost (soukromé ubytování pro studenty)
ROZSAH	43 630 m² (HPP), 436 jednotek, 994 lůžek
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

Nedaleko hlavního kampusu Univerzity Palackého a současně na dosah historického centra Olomouce a městských parků připravuje dceřiná společnost REDSTONE NOVEMBER s.r.o. projekt nadstandardní studentské rezidence. Vychází z myšlenky špičkových ubytovacích zařízení pro excelentní studenty ve Velké Británii (Oxford, Cambridge) a v Německu.

Budoucím obyvatelům nabídne bydlení v klidném prostředí plném zeleně s průchozím vnitroblokem a kapacitním podzemním parkovištěm. V parteru budov se počítá s veškerými potřebnými službami. Výhodou projektu je i zprůchodnění celé dosud uzavřené lokality a zapojení jednoho z prvků historické městské fortifikace.

V roce 2025 jsme dokončili projektovou dokumentaci pro stavební řízení a zahájili jsme práce na prováděcí dokumentaci. Zahájili jsme inženýrskou činnost pro získání stavebního povolení.

LOKALITA	Olomouc
TYP	rezidenční byty
ROZSAH	13 500 m²
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

Tento chystaný rezidenční projekt realizuje dceřiná společnost Rezidence Kašparova s.r.o. Rezidenční projekt Kašparova je plánován na ploše o velikosti 13 500 m² v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti fotbalového, plaveckého, stávajícího zimního stadionu a velkých městských parků. Lokalita v nejbližším okolí nabízí plnou občanskou vybavenost a krátkou pěší dostupnost do centra města. Vizualní podobu projektu vytvořil renomovaný architekt Vít Máslo, který mu vtiskl originální design, jenž zdůrazňuje exkluzivní charakter rezidenčního bydlení.

Typ zástavby se v projektové části připravuje ve variantách nízkopodlažních vila domů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit zeleň s parkovou úpravou, která ponechá celé území průchodným, ale přesto zachovává intimitu bydlení a plné soukromí jeho uživatelům.

V roce 2025 jsme připravili projektovou dokumentaci pro povolení záměru a zahájili inženýrskou činnost pro získání stavebního povolení.



REDSTONE PARK
VELKÁ BYSTŘICE



LOKALITA	Velká Bystřice u Olomouce
TYP	logistické a skladovací centrum
ROZSAH	51 850 m ² (plocha hal cca 19 709 m ²)
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

Tento projekt dceřiné společnosti REDSTONE Smart Park s.r.o. má na pozemcích poblíž Velké Bystřice vytvořit nový logistický park. Jeho základní komparativní výhodou bude vynikající dopravní napojení díky blízkosti rychlostní komunikace na Ostravu. Projekt REDSTONE Park Velká Bystřice se mimořádně ohleduplně staví k životnímu prostředí, počítá s výrazným podílem zeleně a díky retenčním nádržím také se zodpovědným nakládáním s povrchovou vodou. Tyto funkce se týkají zhruba dvou třetin celé lokality, budoucí haly zaberou cca 19,7 tisíce m². O energetickou úspornost REDSTONE Parku se postará vytápění objektů prostřednictvím tepelných čerpadel.

V roce 2025 jsme získali stavební povolení.



KRÁLOVSKÁ LOUKA
BOUZOV

LOKALITA	Bouzov
TYP	stavební parcely připravené k výstavbě
ROZSAH	23 parcel
STAV	pozemky v prodeji
WEB	www.kralovskaloukabouzov.cz

Projekt dceřiné společnosti KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o. nabízí všestranně připravené území pro rezidenční bydlení v půvabné krajině, již dominuje pohádkový hrad Bouzov. Území tvoří systém parcel s centrální obslužnou komunikací. Výhodou lokality je jak blízkost chráněné krajinné oblasti Litovelské Pomoraví, nedotčená okolní příroda a mnoho přírodních i kulturních zajímavostí v okolí, tak i pohodlná dojezdová vzdálenost do krajské metropole díky nedaleké dálniční komunikaci.

Místo je vhodné pro rodinné bydlení i pro celoroční rekreaci. Klientům nabízí kompletně zasiťované pozemky, součástí ceny je i projekt se stavebním povolením.



KOLEJE PARDUBICE

LOKALITA	Pardubice
TYP	veřejná vybavenost (soukromé ubytování pro studenty)
ROZSAH	9 600 m² (HPP), 207 jednotek, 431 lůžek
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

Dceřiná společnost Kolej 17 připravuje v blízkosti Paláce Pardubice v ulici K Polabinám výstavbu vysokoškolských kolejí. V centru krajského města vznikne nadstandardní bydlení, které pomůže vyřešit nedostatečnou kapacitu tohoto typu studentského ubytování v Pardubicích.

V roce 2025 byl vybrán koncepční architekt Chapman Taylor a byly zahájeny práce na koncepční studii.



AUGARTEN

LOKALITA	Brno-Lužánky (ulice na Rybníčku a Střední)
TYP	rezidenční bytový komplex
ROZSAH	306 bytových jednotek, 396 garážových stání a 319 sklepních prostor
STAV	v přípravě
WEB	v přípravě

Rozsáhlý moderní rezidenční projekt, který představuje výjimečnou investiční příležitost, vyrostе v prestižní lokalitě Brno–Lužánky, blízko centra města a Mendelovy univerzity. Jedná se o projekt v lokalitě se stabilním růstem hodnoty nemovitostí a vysokou poptávkou po nájemním bydlení.

V roce 2025 jsme pro projekt získali stavební povolení a zahájili práce na prováděcí dokumentaci. Projekt byl začátkem roku 2026 prodán, bližší informace jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce.



OC OLYMPIA OLOMOUC



LOKALITA	Velký Týnec, Olomoucká 90
TYP	obchodní centrum
ROZSAH	31 373 m²
STAV	dokončeno (v provozu)
WEB	www.olympiaolomouc.cz

V roce 2025 přibýlo do portfolia skupiny REDSTONE tradiční obchodní centrum v Olomouci. Jedná se o retailovou nemovitost s více než šedesáti obchodními jednotkami, hypermarketem, multikinem a doprovodnými službami.

V následujících měsících jsme pracovali na stabilizaci struktury nájemců centra a současně jsme začali připravovat plán jeho koncepčních změn a modernizace.



Skupina REDSTONE se v rámci property managementu v roce 2025 věnovala rovněž administrativní a ekonomické správě několika výjimečných projektů v Olomouci, Pardubicích a v Praze.

PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

ENVELOPA OFFICE CENTER



Prvotřídní administrativní budova situovaná přímo v centru města Olomouce je projektem dceřiné společnosti Envelopa Office Center s.r.o. Správu aktiv zajišťujeme pro vlastníka, jímž je společnost Max Realitní Fond SICAV a.s.



PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

PALÁC PARDUBICE



Palác Pardubice patří k nejoblíbenějším místům v centru východočeské metropole. Součástí populárního pardubického centra jsou i restaurace, kavárny, moderní multikino a kongresové centrum. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.



GALERIE ŠANTOVKA



Největší obchodně-společenské centrum v Olomouckém kraji, které se s prodejní plochou o rozloze 48 000 m² řadí mezi deset největších nákupních komplexů v České republice. Asset management zajišťuje skupina REDSTONE pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.



OC FLORA



OC Flora je moderní obchodní a administrativní centrum zasazené do elegantní kulisy pražských Vinohrad. V hustě obydlené lokalitě mezi Žižkovem a Vršovicemi plní roli živého společenského uzlu – ročně sem zavítá téměř osm milionů návštěvníků. Skupina REDSTONE zajišťuje od roku 2025 asset management pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.



PROJEKTY, NA KTERÝCH SKUPINA REDSTONE KOOPERUJE

MYSLBEK



Administrativně-obchodní komplex Myslbek sídlí na výjimečné pražské adrese – přímo mezi rušnou třídou Na Příkopě a klidnějším Ovocným trhem. Nabízí téměř 17 tisíc m² kanceláří s výhledy na historické centrum a přes 7 700 m² obchodních ploch, které tvoří pulzující pasáž. Od roku 2025 zajišťuje skupina REDSTONE asset management pro vlastníka, jímž je fond kvalifikovaných investorů Max Realitní Fond SICAV a.s.



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA ZA ROK 2025

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného KS Ostrava v oddílu B, vložka 10998 dne 14. prosince 2017. Hlavní činností je emitování dluhopisů s cílem zabezpečit finanční zdroje pro investování celé skupiny **REDSTONE**. Příjmy společnosti jsou úroky z poskytnutých půjček v rámci skupiny **REDSTONE**. Výdaji společnosti jsou úroky a poplatky související s vydanými dluhopisy.

RIZIKA A ZÁSADY ŘÍZENÍ RIZIK

Společnost je vystavena řadě finančních a tržních rizik. Zásady řízení rizik společnosti jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce.

AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost REDSTONE INVEST a.s. byla ke dni 31. prosince 2025 plně vlastněna jediným akcionářem REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČ: 041 37 582.

EKONOMIKA A MAJETEK

V roce 2025 dosáhla Společnost výsledku hospodaření za účetní období ve výši 3,6 mil. Kč. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi činila 5 730 mil. Kč. Vlastní kapitál Společnosti přesáhl částku 19 mil. Kč.

V Olomouci dne 4. června 2026



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika

+420 222 123 111
www.kpmg.cz

pro akcionáře společnosti REDSTONE INVEST a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REDSTONE INVEST, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu v České republice, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

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

- Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že
- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
 - ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Josef Matušů je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti REDSTONE INVEST, a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 4. června 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Evidenční číslo 71



Ing. Josef Matušů

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

IFRS-EU ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Název společnosti: **REDSTONE INVEST a.s.**
Sídlo: **tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc**
Právní forma: **akciová společnost**
IČO: **066 71 691**

Součástí IFRS-EU účetní závěrky:

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku
Výkaz o finanční pozici
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 4. června 2026.

Statutární orgán účetní jednotky

Podpis



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník
člen představenstva

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

REDSTONE INVEST a.s.

Individuální účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

- 1. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025
- 2. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. PROSINCI 2025
- 3. VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025
- 4. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025
- 5. KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ DNE 31. PROSINCE 2025
- 6. VŠEOBECNÉ INFORMACE
- 7. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU
- 8. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA
- 9. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH
- 10. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZŮM
- 11. RIZIKA SPOJENÁ S ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU
- 12. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ
- 13. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE
- 14. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2025

	Bod	Období končící 31. 12. 2025	Období končící 31. 12. 2024
		V tis. Kč	V tis. Kč
Finanční výnosy	5.1	384 543	299 126
Finanční náklady	5.2	-375 510	-294 501
Nakoupené služby	5.3	-1 176	-1 052
Ostatní výnosy		-	-
Ostatní náklady		-2 476	-71
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM		5 381	3 502
Daň z příjmů splatná		-1 776	-771
Daň z příjmů odložená		-	-
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		3 605	2 731
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		3 605	2 731

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2025

	Bod	31.12.2025	31.12.2024
		v tis. Kč	v tis. Kč
Aktiva			
Poskytnuté úvěry – dlouhodobá část	5.4	3 875 659	3 196 323
Dlouhodobá aktiva celkem		3 875 659	3 196 323
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.5	4 411	117 658
Poskytnuté úvěry – krátkodobá část	5.4	1 849 835	719 023
Daňové pohledávky		0	615
Krátkodobá aktiva celkem		1 854 246	837 296
Aktiva celkem		5 729 905	4 033 619
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	5.6	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.6	3 605	2 731
Výsledek hospodaření min. let	5.6	13 952	11 221
Vlastní kapitál celkem		19 557	15 952
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.7	3 697 405	2 945 437
Dlouhodobé závazky celkem		3 697 405	2 945 437
Dluhopisy - krátkodobá část	5.7	2 011 345	1 068 151
Závazky z obchodních vztahů		809	4 079
Daňové závazky		789	0
Krátkodobé závazky celkem		2 012 943	1 072 230
Vlastní kapitál a závazky celkem		5 729 905	4 033 619

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2025

	Základní kapitál	Úplný výsledek za období	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 1.1.2024	2 000	4 775	6 446	13 221
Úplný výsledek za období celkem	0	2 731	0	2 731
Převod do nerozděleného zisku	0	-4 775	4 775	0
Stav k 31.12.2024	2 000	2 731	11 221	15 952
Úplný výsledek za období celkem	0	3 605	0	3 605
Převod do nerozděleného zisku	0	-2 731	2 731	0
Stav k 31.12.2025	2 000	3 605	13 952	19 557

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2025

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	31.12.2025 V tis. Kč	31.12.2024 V tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok před zdaněním		5 381	3 502
Úpravy:			
Kurzový (zisk)/ztráta, netto		435	386
Úrokový (zisk)/ztráta, netto		-16 121	-10 632
Ostatní nepeněžní operace		3 732	-757
Přijaté úroky		0	604
Příjmy ze splátek zápůjček	5.4	1 022 644	596 633
Poskytnuté úvěry	5.4	-2 465 560	-889 000
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků		-3 271	-2 224
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-1 452 760	-297 040
Zaplacená daň z příjmu		-373	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-1 453 133	-297 040
Peněžní toky z financování			
Zaplacené úroky	5.7	-305 113	-257 605
Příjmy z emise dluhopisů	5.7	2 699 230	1 314 100
Splátky dluhopisů	5.7	-1 027 645	-737 650
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	5.7	-26 586	-22 786
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování		1 339 886	296 058
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-113 247	-982
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		117 658	118 640
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		4 411	117 658

Komentář k účetním výkazům za období končící dne 31. prosince 2025

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost REDSTONE INVEST a.s. (dále „společnost“) vznikla dne 14. prosince 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10998.

Sídlo společnosti je: trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc.

IČO: 066 71 691

Společnost není plátcem DPH.

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

Hlavní předmět činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností vlastněným společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s. formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. V podstatě veškeré tržby společnosti za prodej služeb jsou realizovány od spřízněných společností. Případný negativní vývoj ekonomické situace těchto spřízněných společností může mít na společnost významný vliv.

Účetní období

Běžné účetní období: 1.1.2025 – 31.12.2025
Srovnatelné účetní období: 1.1.2024 – 31.12.2024

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář k 31. prosinci 2025 je:
REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO: 041 37 582 100,0 %

K 31. prosinci 2025 byla nejvyšší mateřskou společností ve skupině společnost PERRARUS HOLDING a.s.

Orgány společnosti

Předsedou představenstva společnosti k 31. prosinci 2025 je Richard Morávek, datum vzniku členství 14. prosince 2017, den vzniku funkce 4. února 2021.
Členem představenstva společnosti k 31. prosinci 2025 je Ing. Pavel Nádvorník, datum vzniku členství 4. února 2021. Společnost zastupují oba členové představenstva společně.
Členem dozorčí rady společnosti k 31. prosinci 2025 je Ing. Jiří Medřický, datum vzniku členství 4. června 2024.

Organizační struktura

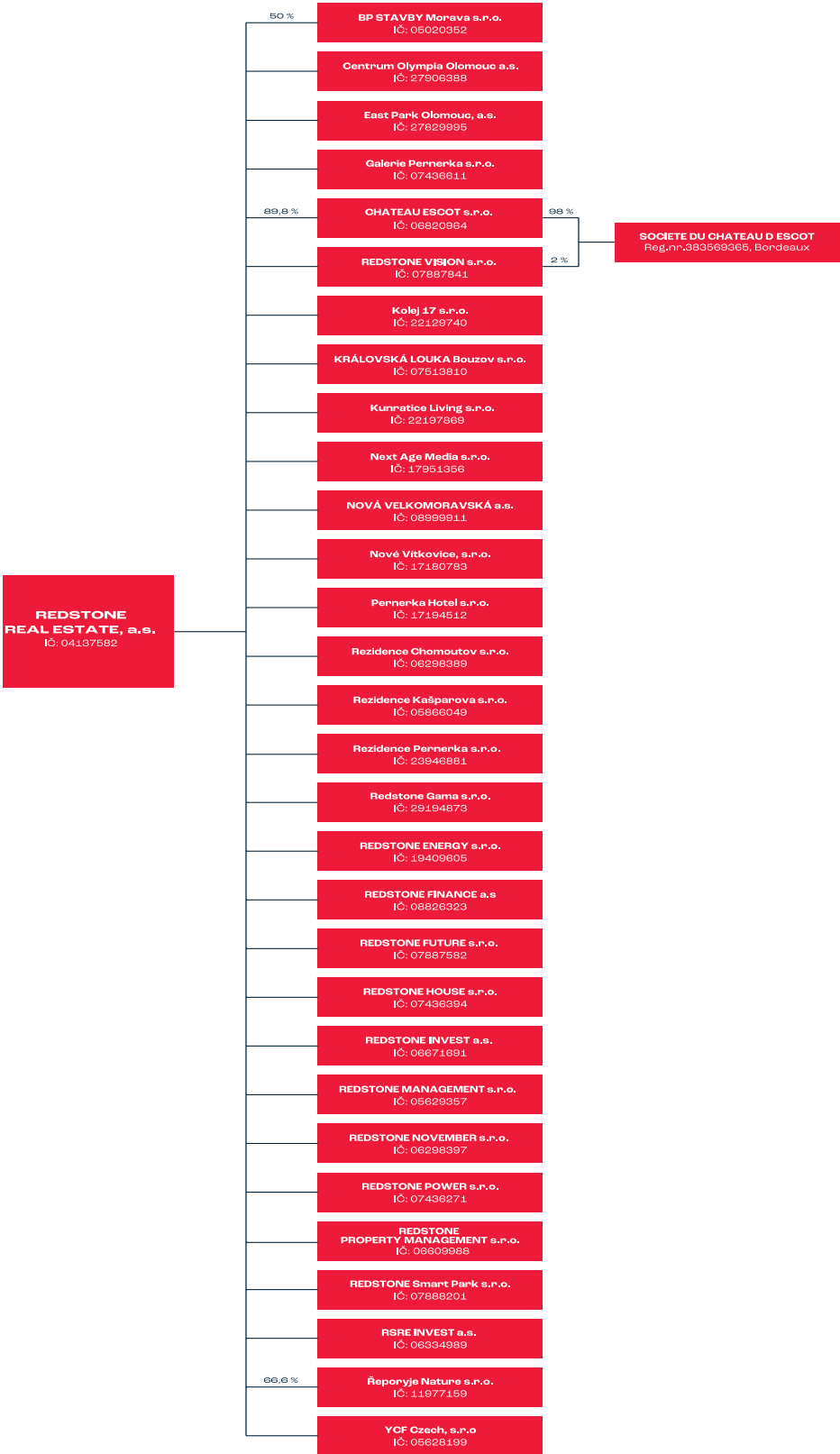
Společnost nemá zaměstnance a je řízena statutárním orgánem společnosti, který za to nepobírá žádnou odměnu.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 nedošlo ke změnám.

Informace o skupině

Společnost patří do skupiny podniků vlastněných společnostmi REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Ovládací podíly jsou 100 %, pokud není uvedeno jinak.



2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) PŘIJATÝCH PRO POUŽITÍ V EU

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo po tomto datu:

Standard	Název
Úpravy IAS 21	Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Zahájení dodržování těchto nových standardů a úprav stávajících standardů nevede k žádným významným změnám účetních pravidel společnosti.

2.2. Nové standardy a úpravy stávajících standardů vydané IASB a přijaté EU, které zatím nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky byly vydány radou IASB a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které nebyly v roce 2025 ještě v účinnosti a Společnost je při sestavení této účetní závěrky nepoužila:

Standard	Název	Datum účinnosti
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění. Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Finanční nástroje a Finanční nástroje: Zveřejnění. Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS	Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026

Společnost se rozhodla neaplikovat úpravy stávajících standardů před datem jejich účinnosti. Dle odhadů vedení Společnosti nebude mít jejich dodržování v období, kdy budou použity poprvé, žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.3. Úpravy stávajících standardů vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od podoby standardů schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující úpravy stávajících standardů, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedené níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

Standard	Název	Stav schvalování v EU
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Účinné od 1. 1. 2027
IFRS 19	Dceřině podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IAS 21	Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování	Účinné od 1. 1. 2027

Dle předběžných odhadů vedení Společnosti nebude mít dodržování těchto úprav stávajících standardů v období, kdy budou použity poprvé, významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

3. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

3.1.Prohlášení o shodě

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále v textu „účetní standardy IFRS“) za období od 1. 1.2025 do 31. 12. 2025, kdy končí finanční rok společnosti. Účetní závěrka je sestavena jako řádná účetní závěrka společnosti k rozvahovému dni mající obecný účel.

3.2. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých finančních nástrojů, které jsou oceněny reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění. Reálná hodnota pro účely ocenění a/nebo zveřejnění v této účetní závěrce se stanovuje takovýmto způsobem, s výjimkou transakcí spočívajících v úhradách vázaných na akcie v oblasti působnosti IFRS 2 Úhrady vázané na akcie, leasingových transakcí upravených standardem IFRS 16 Leasingy a ocenění, které vykazují určité společné rysy s reálnou hodnotou, avšak reálnou hodnotou není, jako je čistá realizovatelná hodnota dle IAS 2 Zásoby nebo hodnota z užívání dle IAS 36 Snížení hodnoty aktiv.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou:

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání. V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.3 Účtování výnosů

Hlavním příjmem jsou finanční výnosy z úvěrů poskytnutých podnikům ve skupině REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Úrokové výnosy (součást finančních výnosů)

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

3.4 Cizí měny

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

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

3.5 Daně

Splatná daň

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

Odložená daň

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

3.6 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci Společnosti, jakmile se Společnost stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů. Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přiřítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

3.6.1 Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

Klasifikace finančních aktiv

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, se následně oceňují naběhlou hodnotou:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktivum za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhové nástroje, které splňují následující podmínky, jsou následně oceňovány reálnou hodnotovou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI):

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak i prodejem finančních aktiv a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Veškerá další finanční aktiva se automaticky oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Bez ohledu na výše uvedené může Společnost při prvotním zachycení finančního aktiva provést následující neodvolatelnou volbu/označení:

- Společnost si může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny reálné hodnoty kapitálových nástrojů v ostatním úplném výsledku, jsou-li splněna určitá kritéria (viz bod (iii) níže) a
- Společnost může neodvolatelně označit dluhový nástroj, který splňuje kritéria pro oceňování naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), za nástroj oceněný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (viz bod (iv) níže).

(i) Naběhlá hodnota a metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu do relevantních období. Efektivní úroková míra jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva (tj. aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená při prvotním vykázání), je taková míra, která přesně diskontuje odhadovanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémie nebo diskontů) s výjimkou očekávaných úvěrových ztrát po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich hrubou naběhlou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání. V případě nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv se vypočte efektivní úroková míra upravená o úvěrové riziko diskontováním odhadovaných budoucích peněžních toků, včetně očekávaných úvěrových ztrát, na naběhlou hodnotu dluhového nástroje při prvotním vykázání.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, jakou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snížená o splátky jistiny a zvýšená – s použitím metody efektivní úrokové míry - o kumulativní amortizaci rozdílů mezi hodnotou vykázanou při prvotním vykázání a hodnotou při splatnosti, upravená o případnou opravnou položku. Naopak hrubá účetní hodnota finančního aktiva je naběhlá hodnota finančního aktiva před úpravou o případnou opravnou položku.

Úrokové výnosy se vykazují za použití metody efektivní úrokové míry pro dluhové nástroje následně oceňované naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). U jiných finančních aktiv, než jsou nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva, se úrokové výnosy vypočtou uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva, kromě finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení (viz níže). U finančních aktiv, u nichž následně došlo k úvěrovému znehodnocení, se úrokové výnosy vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na naběhlou hodnotu finančního aktiva. Pokud se v následujících účetních obdobích úvěrové riziko úvěrově znehodnocených finančních nástrojůlepší natolik, že finanční aktivum přestane být úvěrově znehodnoceno, úrokové výnosy se vykazují uplatněním efektivní úrokové míry na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Pro nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva Společnost vyazuje úrokové výnosy uplatněním efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko na naběhlou hodnotu finančního aktiva od prvotního vykázání. Hrubý základ se k výpočtu znovu nepoužije ani v případě, že se úvěrové riziko finančního aktiva následnělepší natolik, že finanční aktivum již nebude úvěrově znehodnoceno.

(ii) Kapitálové nástroje označené jako oceněné reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI)

Při prvotním vykázání může Společnost učinit neodvolatelnou volbu (pro každý jednotlivý nástroj) označit investice do kapitálových nástrojů jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Toto označení však není možné, pokud je kapitálová investice určena k obchodování nebo pokud jde o podmíněnou protihodnotu vykázanou nabyvatelem v podnikové kombinaci. Finanční aktiva jsou určena k obchodování, pokud:

- byla pořízena především za účelem prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Investice do kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně jsou oceněny reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty jsou vykázaný do ostatního úplného výsledku a kumulovány ve fondu z přecenění investic. Kumulativní zisky nebo ztráty nebudou při odúčtování kapitálových investic reklasifikovány do hospodářského výsledku; místo toho budou převedeny do nerozděleného zisku.

Dividendy z těchto investic do kapitálových nástrojů se vykazují do hospodářského výsledku v souladu s IFRS 9, s výjimkou případů, kdy tyto dividendy jednoznačně představují zpětné získání části pořizovacích nákladů dané investice. Všechny investice do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování, Společnost označila při prvotní aplikaci IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI).

(iii) Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) až (iii) výše) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

- Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud kapitálová investice není Společností označena jako určená k obchodování ani není podmíněnou protihodnotou plynoucí z podnikové kombinace, která je oceněna reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) při prvotním vykázání (viz bod (iii) výše).
- Dluhové nástroje, které nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) (viz body (i) a (ii) výše), se klasifikují jako dluhové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Navíc dluhové nástroje, jež splňují kritéria pro ocenění buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), mohou být při prvotním vykázání označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad (tzv. účetní neshoda), který by jinak mohl vzniknout při oceňování aktiv nebo závazků či vykázání s nimi souvisejících zisků a ztrát na jiném základě. Společnost neocenila žádné dluhové nástroje reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kurzové zisky a ztráty

Účetní hodnota finančních aktiv denominovaných v cizí měně je určena v příslušné cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci každého účetního období. Konkrétně:

- U finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly u naběhlých hodnot dluhových nástrojů vykazují ve výkazu zisků a ztrát. Ostatní kurzové rozdíly se vykazují v ostatním úplném výsledku.
- U finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), které nejsou součástí zajišťovacího vztahu, se kurzové rozdíly vykazují ve výkazu zisků a ztrát.
- U kapitálových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kurzové rozdíly vykazují v ostatním úplném výsledku.

Znehodnocení finančních aktiv

Společnost vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u investic do dluhových nástrojů, které jsou oceněny naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), dále u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv, jakož i smluv o finančních zárukách. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Společnost vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Společnosti v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

V případě všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje očekávané finanční ztráty za dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud však k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání nedošlo, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši odpovídající 12měsíční očekávané úvěrové ztrátě.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Oproti tomu 12měsíční očekávané úvěrové ztráty představují část očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, jež dle očekávání vzniknou v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců po datu účetní závěrky.

(i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posouzení toho, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od data prvotního vykázání významně zvýšilo, Společnost porovnává riziko selhání u finančních nástrojů k datu účetní závěrky s rizikem selhání u finančních nástrojů k datu prvotního vykázání. Při posuzování Společnost zvažuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně zkušenosti z předchozích období a informací o budoucnosti, které jsou k dispozici bez nutnosti vynaložit nepřiměřené náklady nebo úsilí. Má se za to, že informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky odvětví, v nichž dlužníci Společnosti podnikají, získané z odborných ekonomických posudků, od finančních analytiků, vládních subjektů, relevantních think-tanků a dalších obdobných organizací, jakož i zvážením různých externích zdrojů aktuálních a budoucích ekonomických informací souvisejících s klíčovými operacemi Společnosti.

Při posouzení toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrových rizik od prvotního vykázání, se zohledňují následující informace:

- skutečné či očekávané významné zhoršení externího (je-li k dispozici) či interního úvěrového ratingu finančního nástroje,
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika pro konkrétní finanční nástroj, např. významné zvýšení úvěrové marže, cen swapů úvěrového selhání u dlužníka či doby nebo rozsahu, kdy reálná hodnota finančního aktiva byla nižší než jeho naběhlá hodnota,
- stávající či budoucí negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které dle očekávání povedou k výraznému snížení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky,
- skutečné či očekávané významné zhoršení provozních výsledků dlužníka,
- významné zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů téhož dlužníka,
- skutečná či očekávaná významná negativní změna regulačního, hospodářského nebo technického prostředí dlužníka vedoucí k významnému zhoršení schopnosti dlužníka splnit své dluhové závazky.

Bez ohledu na výsledek výše uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykazání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak.

Navzdory výše uvedenému Společnost předpokládá, že nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika souvisejícího s finančním nástrojem od data prvotního vykazání, pokud je stanoveno, že u finančního nástroje je k datu účetní závěrky úvěrové riziko nízké. Finanční nástroj nese nízké úvěrové riziko, pokud:

1. finanční nástroj má nízké riziko selhání,
2. dlužník má silnou schopnost v blízké budoucnosti splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků a
3. negativní změny ekonomických a obchodních podmínek mohou, avšak nemusí, v dlouhodobějším horizontu omezit schopnost dlužníka splnit své smluvní povinnosti v oblasti peněžních toků.

Společnost má za to, že u finančního aktiva je nízké úvěrové riziko, pokud externí úvěrový rating tohoto aktiva odpovídá „investičnímu stupni“ podle mezinárodně uznávané definice nebo pokud není externí rating k dispozici, aktivum má interní rating jako „bez selhání“. Bez selhání znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují dlužné částky z minulých období. V případě smluv o finančních zárukách se za datum, k němuž se Společnost stane stranou neodvolatelného závazku, považuje datum prvotního vykazání pro účely posouzení znehodnocení finančního nástroje. Při posouzení toho, zda od prvotního vykazání došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika u smluv o finančních zárukách, Společnost zohlední změny rizika, že daný dlužník nedodrží podmínky příslušné smlouvy.

Společnost pravidelně monitoruje účinnost kritérií pro identifikaci toho, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a reviduje je dle potřeby, aby zajistila, že je podle těchto kritérií možné identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika předtím, než budou dané částky po splatnosti.

(ii) Definice selhání

Pro účely řízení interního úvěrového rizika považuje Společnost následující situace za případ selhání, protože na základě jejich předchozích zkušeností hodnota finančních aktiv, která splní jedno z následujících kritérií, obecně není vytěžitelná:

- pokud protistrana poruší finanční ustanovení, nebo
- informace získané interně nebo z externích zdrojů poukazují na to, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky vůči věřitelům, včetně Společnosti, v plné výši (bez ohledu na kolaterál, který Společnost drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu má Společnost za to, že došlo k selhání, když je finanční aktivum více než 90 dní po splatnosti, pokud Společnost nemá k dispozici přiměřené a doložitelné informace prokazující, že je vhodnější nastavit pozdější okamžik selhání.

(iii) Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna nebo více událostí, jež mají negativní dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Důkazy, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, zahrnují pozorovatelné informace o následujících událostech:

- závažné finanční obtíže emitenta nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, jako např. selhání nebo nedodržení splatnosti (viz bod (ii) výše),
- věřitel (věřitelé) dlužníka udělil dlužníkovi z ekonomických nebo smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), kterou by věřitel (věřitelé) jinak neudělil,
- stává se pravděpodobným, že bude zahájen konkurz či jiná finanční reorganizace dlužníka,
- zánik aktivního trhu pro dané finanční aktivum kvůli finančním obtížím.

(iv) Odpisová politika

Společnost odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než dva roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy Společnosti pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoliv získané částky u odepsaného aktiva se vykazují do hospodářského výsledku.

(v) Stanovení a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát je funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty ze selhání (tj. výše ztráty, pokud došlo k selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráty ze selhání vychází z historických údajů upravených o informace o budoucnosti, jak jsou popsány výše. Expozice v selhání u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu účetní závěrky. U smluv o finanční záruce expozice zahrnuje částku vyčerpanou k datu účetní závěrky společně s veškerými dalšími částkami, které budou dle očekávání vyčerpany v budoucnu do data selhání stanoveného na základě předchozího vývoje, pochopení Společnosti, pokud jde o specifické budoucí finanční potřeby dlužníků, a ostatní relevantní informace o budoucnosti.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi veškerými smluvními peněžními toky splatnými Společnosti na základě uzavřených smluv a veškerými peněžními toky, jejichž inkaso Společnost očekává, diskontovaná původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek z leasingu jsou peněžní toky používány pro stanovení očekávaných úvěrových ztrát konzistentní s peněžními toky použitými při ocenění pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy.

Poněvadž v případě smlouvy o finanční záruce je Společnost povinna učinit platby pouze v případě selhání dlužníka v souladu s podmínkami daného nástroje, na něž se vztahuje záruka, opravná položka na očekávané ztráty představuje očekávané platby, které mají držitele odškodnit za úvěrové ztráty, jež mu vzniknou, po odečtení veškerých částek, které Společnost dle očekávání obdrží od držitele, dlužníka či jiné strany.

Pokud Společnost vyčíslila opravnou položku k finančnímu nástroji částkou odpovídající očekávané úvěrové ztrátě za dobu trvání v předchozím účetním období, avšak k datu účetní závěrky za běžné účetní období určí, že kritéria pro očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání již nejsou splněna, Společnost vyčíslí opravnou položku ve výši 12měsíční očekávané úvěrové ztráty k datu účetní závěrky za běžné účetní období s výjimkou aktiv, u nichž je uplatněn zjednodušený přístup.

Společnost vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek s výjimkou investic do dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), u nichž je opravná položka vykázána do ostatního úplného výsledku a akumulována ve fondu z přecenění investic a snižuje účetní hodnotu finančního aktiva ve výkazu o finanční situaci.

Odúčtování finančních aktiv

Společnost odúčtuje finanční aktivum pouze v případě, když smluvní práva na peněžní toky z aktiva vyprší nebo když toto finanční aktivum a v podstatě veškerá rizika a užitky spojené s jeho vlastnictvím převede na jiný subjekt. Jestliže Společnost nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Společnost ponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté úhrady a pohledávky vykáže do hospodářského výsledku. Navíc při odúčtování investice do dluhového nástroje oceněného reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se kumulativní zisk nebo ztráta, které byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, reklasifikuje do hospodářského výsledku. Oproti tomu při odúčtování investice do kapitálového nástroje, který se Společnost rozhodla při prvotním vykazání ocenit reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), se kumulativní zisk nebo ztráta, jež byly dříve kumulovány ve fondu z přecenění investic, nereklasifikují do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku minulých let.

Modifikace finančních aktiv

Pokud dojde ke změně peněžních toků finančního aktiva v důsledku změny smluvních podmínek mezi společnostmi a protistranou (změna nejen z důvodu finančních potíží) a změna smluvních podmínek je klasifikována jako významná, původní aktivum se odúčtuje a naúčtuje nové v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů spojených s navedením aktiva. Hrubá hodnota peněžních toků u navedeného aktiva je diskontovaná pomocí nové efektivní úrokové míry používané také pro výpočet úrokových výnosů.

Změna je klasifikována jako významná na základě kvantitativního faktoru, tj. pokud se rozdíl mezi čistou současnou hodnotou aktiva při použití původní efektivní úrokové míry a současnou hodnotou aktiva při použití aktualizované efektivní úrokové míry liší nejméně o 10 % v porovnání s původní hodnotou nebo na základě kvalitativního faktoru, jako je změna měny úvěru, změna typu úroku z fixního na variabilní a naopak, změna dlužníka v případě fúze atd.

Pokud změna smluvních podmínek není klasifikována jako významná a finanční aktivum nebylo odúčtováno, společnost přepočítá současnou hodnotu upravených peněžních toků z finančního aktiva a rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou před změnou podmínek (mimo existujících opravných položek) a hrubou účetní hodnotou po změně se vykazuje jako dopad z modifikace aktiv do zisku a ztráty. Současná hodnota upravených peněžních toků je diskontovaná pomocí původní efektivní úrokové míry používané také pro výpočet úrokových výnosů. Související náklady a poplatky upravující účetní hodnotu upraveného finančního aktiva se umocňují během zbytkové splatnosti modifikovaného finančního aktiva.

3.6.2 Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL). Nicméně finanční závazky, které vzniknou, pokud převod finančního aktiva nesplňuje kritéria pro odúčtování nebo pokud je pro něj třeba použít metodu přetrvávající angažovanosti, a smlouvy o finančních zárukách vydané Společností jsou oceněny podle specifických účetních zásad uvedených níže.

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykazání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Společností a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněné protihodnoty zaúčtované nabyvatelem v podnikové kombinaci, je možné při prvotním vykazání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí Společnosti finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Společnosti v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této společnosti jsou na tomto základě interně vykazovány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) se oceňují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta ze změn reálné hodnoty se účtuje do hospodářského výsledku.

U finančních závazků označených jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je však výše změny reálné hodnoty finančního závazku, která je důsledkem změny úvěrového rizika společnosti u tohoto závazku, vykázána do ostatního úplného výsledku, pokud by zaúčtování dopadů změn úvěrového rizika tohoto závazku do ostatního úplného výsledku nevedlo ke vzniku nebo zvětšení účetního nesouladu v hospodářském výsledku. Zbývající výše změny reálné hodnoty se vykáže do hospodářského výsledku. Změny reálné hodnoty, které jsou důsledkem změn úvěrového rizika finančního závazku, vykázané do ostatního úplného výsledku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku, ale jsou převedeny do nerozděleného zisku při odúčtování finančního závazku.

Zisky nebo ztráty u smluv o finančních zárukách vydaných Společností, jež Společnost označuje jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se vykazují do hospodářského výsledku.

Finanční závazky následně oceněné naběhlou hodnotou

Finanční závazky, které nejsou (i) podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních prémie nebo diskontů) po očekávané dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

Závazky ze smluv o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby výstavce provedl určité platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když určitý dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Závazky ze smluv o finančních zárukách se prvotně oceňují v reálné hodnotě a (pokud nejsou označeny jako nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) a nevznikají v důsledku převodu aktiva) při následném ocenění buď:

- ve výši opravné položky určené v souladu s IFRS 9 (viz výše finanční aktiva), nebo
- částkou prvotního zaúčtování sníženou případně o kumulovanou amortizaci v souladu s výše uvedenými zásadami vykazování výnosů podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Kurzové zisky a ztráty

U finančních závazků denominovaných v cizí měně a oceněných naběhlou hodnotou ke konci každého účetního období se kurzové zisky a ztráty určí na základě naběhlé hodnoty nástrojů. Tyto kurzové zisky a ztráty se vykazují ve výkazu zisků a ztrát v případě finančních závazků, které nejsou součástí zajišťovacího vztahu. U finančních závazků označených jako zajišťovací nástroj pro zajištění měnového rizika se kurzové zisky a ztráty vykazují do ostatního úplného výsledku a kumulují v samostatné složce vlastního kapitálu.

Reálná hodnota finančních závazků denominovaných v cizí měně se stanoví v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. U finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) je složka cizí měny součástí zisků a ztrát ze změn reálné hodnoty a vykazuje se do hospodářského výsledku v případě finančních závazků, jež nejsou součástí zajišťovacího vztahu.

Odúčtování finančních závazků

Společnost odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti Společnosti splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částkou buď zaplacenou, nebo splatnou je zaúčtován do hospodářského výsledku.

Pokud společnost vymění se stávajícím věřitelem jeden dluhový nástroj za jiný s výrazně odlišnými podmínkami, tato výměna se zaúčtuje jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Obdobně Společnost zaúčtuje podstatnou modifikaci podmínek stávajícího závazku či jeho části jako zánik původního a vykázání nového finančního závazku. Předpokládá se, že podmínky jsou výrazně odlišné, pokud diskontovaná současná hodnota peněžních toků za nových podmínek, včetně poplatků hrazených bez jakýchkoliv inkasovaných poplatků a diskontovaných pomocí původní efektivní úrokové míry se liší alespoň o 10 % od diskontované současné hodnoty zbývajících peněžních toků původního finančního závazku. Není-li modifikace podstatná, rozdíl mezi (1) účetní hodnotou závazku před modifikací a (2) současnou hodnotou peněžních toků po modifikaci by měl být vykázán do hospodářského výsledku jako zisk nebo ztráta z modifikace v rámci položky ostatní zisky a ztráty.

3.7 Spřízněné strany

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

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

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

- (I) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (II) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (III) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.

(IV) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.

(V) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjek-
tu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru.
Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni
s účetní jednotkou.

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

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

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

V běžném období měla společnost významné transakce se spřízněnými stranami v podobě vzájem-
ných zápůjček a výpůjček, které jsou popsané v následujících kapitolách.

3.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce
likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti
a nesou minimální riziko změny hodnoty.

3.9 Přehled o peněžních tocích

Pro sestavení přehledu o peněžních tocích se používá nepřímá metoda. Za peněžní prostředky
a peněžní ekvivalenty jsou považovány peníze v hotovosti, včetně cenin, peněžní prostředky na účtu,
kromě depozit s původní dobou splatnosti delší než tři měsíce, a krátkodobý likvidní majetek, který je
snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků. U tohoto majetku
se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

4. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost nečinila žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.
Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje používání určitých kritických účetních odhadů,
které ovlivňují vykazované položky aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Vyžaduje také, aby vedení Společnosti
při aplikaci účetních postupů uplatnilo předpoklady založené na vlastním úsudku. Výsledné účetní odhady
– právě proto, že jde o odhady – se zřídka kdy rovnají příslušným skutečným hodnotám.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období,
v němž byla provedena oprava odhadu, a dále ve veškerých dotčených budoucích obdobích. Informace o ne-
jistotě v předpokladech a odhadech, u nichž je významné riziko, že povedou k významné úpravě v následují-
cích účetních obdobích, jsou uvedeny v bodě 6 přílohy – Rizika spojená s účetní závěrkou.

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních
aktiv a závazků. Společnost má pro tyto účely zavedený systém kontroly stanovení reálných hodnot.
Viz bod 3.6.

5. Doplnující údaje k výkazům

5.1. Finanční výnosy
(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2025	Hodnota k 31. 12. 2024
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů – REDSTONE FINANCE a.s.	384 018	298 522
Ostatní	525	604
Celkem	384 543	299 126

5.2. Finanční náklady
(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Hodnota k 31. 12. 2025	Hodnota k 31. 12. 2024
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	-367 897	-288 353
Ostatní	-7 613	-6 148
Celkem	-375 510	-294 501

Součástí úrokových nákladů z dluhopisů jsou i veškeré transakční náklady související s jejich emisí.

5.3. Nakoupené služby

Služby zahrnují v obou letech zejména náklady na audit, náklady za vedení účetnictví a ostatní náklady
na základě smlouvy o řízení.

5.4. Poskytnuté úvěry

Dlouhodobé úvěry ve skupině k 31.12.2025
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2030	3 875 659
Celkem			3 875 659

Dlouhodobé úvěry ve skupině k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2026	3 196 323
Celkem			3 196 323

Krátkodobé úvěry ve skupině k 31.12.2025
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2025
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2026	343 866
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2026	505 969
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2026	1 000 000
Celkem			1 849 835

Krátkodobé úvěry ve skupině k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2024
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2025	232 331
REDSTONE FINANCE a.s.	EUR	31.12.2025	486 692
Celkem			719 023

K 31.12.2025 byla hodnota očekávané úvěrové ztráty k existujícím úvěrům ve výši 6 000 tis. Kč. K 31.12.2024 činila 3 581 tis. Kč.

Reálna hodnota poskytnutých úvěrů (Level 3) se materiálně neliší od jejich naběhlé hodnoty.

Poskytnuté a dosud nečerpané úvěrové přísliby

K 31. 12. 2025 eviduje společnost Redstone Invest a.s. poskytnutý úvěrový příslib ve prospěch své sest-erské společnosti REDSTONE FINANCE a.s. ve výši 1 118 341 tis. Kč a 19 948 tis. EUR. Tento úvěrový rámec nebyl k rozvahovému dni ze strany příjemce dosud čerpán. Úvěrový příslib představuje závazek společ-nosti Redstone Invest a.s. financovat potřeby REDSTONE FINANCE a.s. v souladu s podmínkami schválenými vedením společnosti.

5.5. Peníze a peněžní ekvivalenty
(údaje v tis. Kč)

Titul	Zůstatek k 31. 12. 2025	Zůstatek k 31. 12. 2024
Pokladní hotovost, ceniny a peníze na cestě	5	5
Účty v bankách	4 407	117 653
Celkem	4 411	117 658

Reálná hodnota (level 2) není významně odlišná od naběhlé hodnoty.

5.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál ve výši 2.000 tis. Kč je tvořen 10ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmeno-vité hodnotě 200 tis. Kč. S akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva nad rámec stanovený zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2025

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2025

5.7.Dluhopisy

Dluhopisy	Datum Emise	Fixní úroková míra	Efektivní úroková míra	Nominální hodnota k 31.12.2025	Naběhlá hodnota k 31.12.2025	Nominální hodnota k 31.12.2024	Naběhlá hodnota k 31.12.2024
Emise 1 & 2	10.12.2018	4,7 % p.a. (1) 5,1 % p.a. (2)	5,17 % p.a. (1) 5,43 % p.a. (2)		V prosinci 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	13 050	12 981
Emise 5	27.03.2020	5,2 % p.a.	6,17 % p.a.	-	V březnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	38 700	38 613
Emise 7	30.10.2020	5,7 % p.a.	6,22 % p.a.	-	V říjnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	27 600	27 467
Emise 12	19.02.2021	5,7 % p.a.	6,49 % p.a.	30 700	30 610	30 700	30 381
Emise 14	16.07.2021	5,7 % p.a.	6,48 % p.a.	104 800	104 110	104 800	103 364
Emise 17	26.11.2021	5,7 % p.a.	6,51 % p.a.	39 700	39 390	39 700	39 099
Emise 18	17.12.2021	5,75 % p.a.	5,71 % p.a.	410 000	409 313	410 000	409 503
Emise 19	25.02.2022	6,0 % p.a.	6,89 % p.a.	-	V únoru 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	48 500	48 429
Emise 20	25.02.2022	7,0 % p.a.	7,84 % p.a.	20 500	20 297	20 500	20 147
Emise 21	18.02.2022	4,75 % p.a.	4,72 % p.a.	-	V únoru 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	176 295	176 057
Emise 22	20.05.2022	6,5 % p.a.	7,33 % p.a.	-	V květnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	12 600	12 534
Emise 23	20.05.2022	7,0 % p.a.	7,81 % p.a.	6 800	6 713	6 800	6 667
Emise 26	22.07.2022	7,7 % p.a.	8,55 % p.a.	-	V červenci 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	29 000	28 809
Emise 27	22.07.2022	8,3 % p.a.	9,14 % p.a.	37 500	36 972	37 500	36 718
Emise 29	02.09.2022	8,1 % p.a.	8,83 % p.a.	-	V září 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	54 000	53 398
Emise 33	25.11.2022	8,1 % p.a.	8,93 % p.a.	-	V listopadu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	9 000	8 925
Emise 34	25.11.2022	8,3 % p.a.	8,72 % p.a.	8 400	8 300	8 400	8 258
Emise 36	30.12.2022	8,7 % p.a.	9,08 % p.a.	-	V prosinci 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	51 500	51 302
Emise 37	30.11.2022	6M EURIBOR + 4,5 % p.a.	6,61 % p.a.	555 211	555 136	576 737	576 661
Emise 39	24.03.2023	8,5 % p.a.	9,44 % p.a.	-	V březnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	40 900	40 805
Emise 40	24.03.2023	9,0 % p.a.	9,92 % p.a.	116 900	116 634	116 900	115 635
Emise 41	24.03.2023	8,3 % p.a.	9,22 % p.a.	6 400	6 281	6 400	6 236
Emise 42	18.04.2023	6M EURIBOR + 4,5 % p.a.	11,42 % p.a.	250 000	249 884	250 000	249 840
Emise 44	09.06.2023	8,5 % p.a.	9,43 % p.a.	-	V červnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	33 200	33 050
Emise 45	09.06.2023	9,0 % p.a.	9,92 % p.a.	66 600	66 303	66 600	65 752
Emise 46	09.06.2023	8,30 % p.a.	9,27 % p.a.	2 700	2 642	2 700	2 622
Emise 48	25.08.2023	8,50 % p.a.	9,45 % p.a.	-	V srpnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	29 500	29 319
Emise 49	25.08.2023	9,0 % p.a.	9,93 % p.a.	45 600	45 327	45 600	44 949
Emise 50	25.08.2023	8,30 % p.a.	9,17 % p.a.	14 600	14 300	14 600	14 205
Emise 51	15.09.2023	6M PRIBOR + 4,5 % p.a.	11,60 % p.a.	350 000	349 987	109 000	108 834
Emise 53	03.11.2023	8,50 % p.a.	9,42 % p.a.	-	V listopadu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	33 400	33 131
Emise 54	03.11.2023	9,0 % p.a.	9,91 % p.a.	56 400	55 951	56 400	55 505
Emise 55	03.11.2023	8,30 % p.a.	9,19 % p.a.	8 100	7 916	8 100	7 863
Emise 57	29.12.2023	8,50 % p.a.	9,18 % p.a.	-	V prosinci 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	15 800	15 697
Emise 58	29.12.2023	9,0 % p.a.	9,76 % p.a.	35 800	35 541	35 800	35 307
Emise 59	29.12.2023	8,30 % p.a.	8,69 % p.a.	3 200	3 167	3 200	3 158
Emise 60	16.02.2024	8,5 % p.a.	9,48 % p.a.	40 700	40 663	40 700	40 288
Emise 61	16.02.2024	9,0 % p.a.	9,95 % p.a.	60 100	59 510	60 100	59 022
Emise 62	16.02.2024	8,3 % p.a.	9,21 % p.a.	11 500	11 220	11 500	11 146
Emise 63	05.04.2024	8,5 % p.a.	9,45 % p.a.	68 900	68 732	68 900	68 128
Emise 64	05.04.2024	9,0 % p.a.	9,93 % p.a.	77 500	76 647	77 500	76 042
Emise 65	05.04.2024	8,3 % p.a.	9,21 % p.a.	7 200	7 015	7 200	6 969
Emise 66	24.05.2024	8,5 % p.a.	9,44 % p.a.	39 200	39 052	39 200	38 713
Emise 67	24.05.2024	9,0 % p.a.	9,93 % p.a.	58 500	57 787	58 500	57 338
Emise 68	12.07.2024	7,0 % p.a.	7,93 % p.a.	-	V červenci 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	150 000	149 268
Emise 69	12.07.2024	8,5 % p.a.	9,43 % p.a.	120 000	119 417	120 000	118 409
Emise 70	12.07.2024	7,5 % p.a.	8,37 % p.a.	19 600	19 081	19 600	18 960
Emise 71	01.07.2024	8,5 % p.a.	8,5 % p.a.	130 000	129 999	130 000	129 998
Emise 72	23.08.2024	6,5 % p.a.	7,43 % p.a.	-	V srpnu 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	149 600	148 712
Emise 73	23.08.2024	7,0 % p.a.	7,95 % p.a.	17 000	16 897	17 000	16 750
Emise 74	23.08.2024	8,0 % p.a.	8,91 % p.a.	74 800	73 750	74 800	73 187

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2025

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
K 31. PROSINCI 2025

Dluhopisy	Datum Emise	Fixní úroková míra	Efektivní úroková míra	Nominální hodnota k 31.12.2025	Naběhlá hodnota k 31.12.2025	Nominální hodnota k 31.12.2024	Naběhlá hodnota k 31.12.2024	
Emise 75	08.11.2024	7,25 % p.a.	7,92 % p.a.	59 500	58 515	59 500	58 114	
Emise 76	08.11.2024	7,5 % p.a.	8,41 % p.a.	12 400	12 114	12 400	12 029	
Emise 77	08.11.2024	7,75 % p.a.	8,62 % p.a.	52 000	50 526	52 000	50 217	
Emise 78	20.12.2024	6,0 % p.a.	6,92 % p.a.	-	V prosinci 2025 byly tyto dluhopisy splaceny.	69 100	68 501	
Emise 79	20.12.2024	6,5 % p.a.	7,57 % p.a.	146 800		145 537	113 400	111 768
Emise 80	20.12.2024	7,0 % p.a.	7,97 % p.a.	89 100		87 635	58 800	57 618
Emise 81	14.02.2025	6,0 % p.a.	6,98 % p.a.	150 000		149 851	-	-
Emise 82	14.02.2025	6,5 % p.a.	7,44 % p.a.	180 500	178 711	-	-	
Emise 83	14.02.2025	7,0 % p.a.	7,92 % p.a.	70 300	69 053	-	-	
Emise 84	07.03.2025	7,0 % p.a.	7,93 % p.a.	150 000	149 740	-	-	
Emise 85	07.03.2025	6,25 % p.a.	7,16 % p.a.	83 300	82 437	-	-	
Emise 86	07.03.2025	7,0 % p.a.	7,90 % p.a.	50 200	49 294	-	-	
Emise 87	25.04.2025	5,5 % p.a.	6,44 % p.a.	187 500	186 953	-	-	
Emise 88	25.04.2025	7,0 % p.a.	7,91 % p.a.	46 000	45 116	-	-	
Emise 89	06.06.2025	7,0 % p.a.	7,91 % p.a.	61 600	60 368	-	-	
Emise 90	20.06.2025	6M EURIBOR + 4,0 % p.a.	6,21 % p.a.	290 940	290 927	-	-	
Emise 91	11.07.2025	6,0 % p.a.	6,91 % p.a.	85 800	84 666	-	-	
Emise 92	11.07.2025	6,75 % p.a.	7,65 % p.a.	40 500	39 662	-	-	
Emise 93	05.09.2025	4,9 % p.a.	5,84 % p.a.	49 860	49 550	-	-	
Emise 94	05.09.2025	6,0 % p.a.	6,91 % p.a.	119 730	118 001	-	-	
Emise 95	05.09.2025	6,75 % p.a.	7,64 % p.a.	42 920	41 978	-	-	
Emise 96	17.10.2025	6,0 % p.a.	6,91 % p.a.	106 820	105 185	-	-	
Emise 97	17.10.2025	6,75 % p.a.	7,64 % p.a.	27 580	26 960	-	-	
Emise 98	30.09.2025	6M PRIBOR + 4,0 % p.a.	7,53 % p.a.	500 000	500 001	-	-	
Emise 99	28.11.2025	6,0 % p.a.	6,93 % p.a.	69 210	68 069	-	-	
Emise 100	28.11.2025	6,75 % p.a.	7,57 % p.a.	32 330	31 645	-	-	
Nesplacené úroky				141 774	141 714	91 190	91 190	
Celkem				5 741 575	5 708 750	4 044 472	4 013 588	
Krátkodobá část				2 018 234	2 011 345	1 072 935	1 068 151	
Dlouhodobá část				3 723 341	3 697 405	2 971 537	2 945 437	
Celkem				5 741 575	5 708 750	4 044 472	4 013 588	

Žádná z výše uvedených emisí není registrována ani obchodována na regulovaném trhu v EU.

V krátkodobé části dluhopisů jsou také naběhlé nevyplacené úroky z dluhopisů v hodnotě 141 714 tis. Kč. (k 31.12.2024 v hodnotě 91 190 tis. Kč)

Reálná hodnota dluhopisů na základě provedeného výpočtu s použitím budoucích peněžních toků a přirážky za úvěrové riziko činí 5 827 225 tis. Kč k 31.12.2025 a 4 068 906 tis. Kč k 31.12.2024.

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

K 31.12.2025 neměla Společnost jiné finanční nástroje, u nichž by reálná hodnota neodpovídala jejich hodnotě účetní.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Odsouhlasení pohybů cizích zdrojů s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti:

	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2024	3 323 563	3 323 563
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	1 314 100	1 314 100
Splátky dluhopisů	-737 650	-737 650
Úhrady nákladů na emisi dluhových nástrojů	-22 786	-22 786
Zaplacený úrok	-257 605	-257 605
	296 059	296 059
Ostatní pohyby		
Nepeněžní emise dluhopisů	90 000	90 000
Nákladový úrok	288 388	288 388
Kurzové přecenění	13 754	13 754
Ostatní	1 824	1 824
	393 966	393 966
Stav k 31.12.2024	4 013 588	4 013 588
Stav k 1.1.2025	4 013 588	4 013 588
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	2 699 230	2 699 230
Splátky dluhopisů	-1 027 645	-1 027 645
Úhrady nákladů na emisi dluhových nástrojů	-26 586	-26 586
Zaplacený úrok	-305 113	-305 113
	1 339 886	1 339 886
Ostatní pohyby		
Nepeněžní emise dluhopisů	-	-
Nákladový úrok	368 253	368 253
Kurzové přecenění	-22 156	-22 156
Ostatní	9 179	9 179
	355 276	355 276
Stav k 31.12.2025	5 708 750	5 708 750

V tabulce je v roce 2024 pod položkou „Nepeněžní emise dluhopisů“ ve výši 90 000 tis. Kč uvedena operace, která představuje postoupení dluhu ze sesterské společnosti REDSTONE FINANCE. Na základě této transakce RS Invest převzal závazek vůči věřitelům a současně emitoval dluhopisy v odpovídající nominální hodnotě bez jakéhokoli peněžního toku. Tato transakce byla realizována v rámci skupiny a nevyžadovala externí financování ani hotovostní plnění.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

6. Rizika spojená s účetní závěrkou

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

6.1. Úvěrové riziko

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

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních aktiv Společnosti. Veškeré poskytnuté úvěry nebo zápůjčky se nacházejí ve Stage 1 a nejsou zajištěny.

Stav k 31.12.2025
(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	1 849 834	3 875 659	0	5 725 493
Hotovost a peníze na bankovních účtech	4 411		0	4 411
Celkem	1 854 245	3 875 659	0	5 729 904

Stav k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Zápůjčky ve skupině	719 023	3 196 323	0	3 915 346
Hotovost a peníze na bankovních účtech	117 657		0	117 657
Celkem	836 680	3 196 323	0	4 033 003

Vedení Společnosti nevidí významné riziko spojené s výše uvedenými finančními aktivy. Žádné z finančních aktiv není k 31.12.2025 či 31.12.2024 po splatnosti.

Opravná položka z titulu očekávaných úvěrových ztrát byla k 31.12.2025 společností stanovena na hodnotu 6 000 tis. Kč (k 31.12.2024 3 581 tis. Kč).

6.2. Riziko likvidity

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2025

Následující tabulka zobrazuje zbývající dobu splatnosti finančních závazků Společnosti.

Stav k 31.12.2025
(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	2 011 345	3 697 405	0	5 708 750
Celkem	2 011 345	3 697 405	0	5 708 750

Stav k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Splatnost	Do 1 roku	1-5 let	5+ let	Celkem
Dluhopisy	1 068 151	2 945 437	0	4 013 588
Celkem	1 068 151	2 945 437	0	4 013 588

Hodnota úroků spojených s finančními závazky uvedenými výše k 31.12.2025, které společnost očekává, že zaplatí po dobu trvání těchto závazků od rozvahového dne, je v případě dluhopisů 824 986 tis. Kč (z toho 400 824 v roce 2026), za předpokladu, že závazky nebudou předčasně splaceny (k 31.12.2024 ve výši 645 527 tis. Kč, z toho 305 597 bylo splatných v roce 2025).

6.3. Měnové riziko

Společnost realizuje většinu svých transakcí v českých korunách a není tedy vystavena významnému měnovému riziku. Výjimkou jsou některé zápůjčky ve skupině poskytnuté v EUR a dluhopisy emitované v EUR.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici Společnosti podle zahraničních měn, ve kterých Společnost provádí jednotlivé transakce k 31. 12. 2025.

Stav k 31.12.2025
(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Dluhopisy	Čistá pozice
EUR	849 834	108	-846 151	3 791

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2025 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů ve výši +/- 109 tis. Kč.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. PROSINCI 2025

Stav k 31.12.2024
(údaje v tis. Kč)

Finanční nástroj / měna	Zápůjčky ve skupině	Peníze na bankovních účtech	Dluhopisy	Čistá pozice
EUR	752 603	57	- 576 737	175 923

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

Analýza zahrnuje nevyrovnané monetární položky v cizích měnách a zhodnocuje jejich změnu na konci období o +/- 5%. V roce 2024 analýza indikuje celkový dopad fluktuace zahraničních měnových kurzů ve výši +/- 8 796 tis. Kč.

6.4. Úrokové riziko

Společnost je částečně vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož její úvěry jsou úročeny fixními úrokovými sazbami a některé vydané dluhopisy pohyblivými úrokovými sazbami. Společnost řídí úrokové riziko udržováním vhodné kombinace půjček s fixní a pohyblivou úrokovou sazbou.

Detail expozice dluhopisů s pohyblivými úrokovými sazbami je následující:

Stav k 31.12.2025
(údaje v tis. Kč)

Typ úroku	Úrok	Hodnota dluhopisů k 31.12.2025	Hodnota dluhopisů k 31.12.2024
Variabilní	6M PRIBOR + 4,5% p.a.	600 000	359 000
	6M EURIBOR + 4,5% p.a.	555 211	576 737
	6M EURIBOR + 4% p.a.	290 940	0
Celkem		1 446 151	935 737

Výše uvedené dluhopisy mají zbytkovou splatnost větší než 1 rok a jsou v tabulce likvidity uvedeny v časovém koši 1-5 let. V tabulce jsou úrokové citlivosti uvedeny v časovém koši do 1 roku. Níže uvedená analýza citlivosti byla stanovena na základě expozice vůči úrokovým sazbám u nederivátových nástrojů k rozvahovému dni. Pro závazky s pohyblivými úrokovými sazbami je analýza zpracována za předpokladu, že výše závazků k rozvahovému dni byla přepočtena o 50 bazických bodů v průběhu roku.

Pokud by úrokové sazby byly o 50 bazických bodů vyšší/nížší a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2025 ve výši +/- 28 796 tis. Kč.

Pokud by se v roce 2024 úrokové sazby zvýšily/snížily o 50 bazických bodů a ostatní proměnné by byly konstantní, dopad na zisk nebo ztrátu společnosti by byl k 31.12.2024 ve výši 18 078 tis. Kč

7. Události po skončení účetního období

- Po rozvahovém dni 31.12.2025 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu IV. tyto nové dluhopisy:
- 1. Dne 16.01.2026 dluhopis REDSTONEINV VII. 10 6,0/28, ISIN: CZ0003579112 v celkovém objemu 150 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 68 150 000 Kč bylo upsáno k datu 30.01.2026 (ukončeno).
 - 2. Dne 16.01.2026 dluhopis REDSTONEINV VII. 11 6,75/29, ISIN: CZ0003579120 v celkovém objemu 150 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 53 340 000 Kč bylo upsáno k datu 30.01.2026 (ukončeno).
 - 3. Dne 27.02.2026 dluhopis REDSTONEINV VII. 12 6,0/28, ISIN: CZ0003580169 v celkovém objemu 150 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 39 100 000 Kč bylo upsáno k datu 13.03.2026 (ukončeno).
 - 4. Dne 27.02.2026 dluhopis REDSTONEINV VII. 13 6,75/29, ISIN: CZ0003580177 v celkovém objemu 150 000 000 Kč (s možností navýšení až o 50 %), z toho za 26 980 000 Kč bylo upsáno k datu 13.03.2026 (ukončeno).

Celková výše emitovaných dluhopisů po rozvahovém dni činila 187 750 000 Kč. Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné následné události.

8. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neeviduje žádné závazky neuvedené v rozvaze, soudní spory ani jiné podmíněné závazky.

9. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 4. června 2026

vypracovaná podle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2025

společnosti

REDSTONE INVEST a.s.

IČO: 066 71 691

Představenstvo společnosti
REDSTONE INVEST a.s.

se sídlem: Olomouc, tř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka B 10998 („Společnost“)

předkládá

Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami

vypracovanou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zpráva o vztazích“) pro účetní období končící 31. 12. 2025 („Rozhodné období“).

Ovládanou osobou se pro účely zprávy o vztazích rozumí Společnost.

Ovládající osobou společnosti REDSTONE INVEST a.s. je jediný akcionář:

Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10698. Podíl 100 %.

Ovládající osobou společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** jsou:

- A. PERRARUS PLUS a.s.**, se sídlem Olomouc, trř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 46 356 s vlastnickým podílem 40 %, která má pak dále ovládající osobu:
- B. PERRARUS HOLDING a.s.**, se sídlem Olomouc, trř. Kosmonautů 1221/2a, PSČ 779 00, IČO: 090 61 142 s vlastnickým podílem 85 %, která má pak dále ovládající osobu:
- C. RICHARD MORÁVEK**, dat. nar. 26. března 1970, trř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, s vlastnickým podílem 100 %.

Osobami ovládanými stejnou ovládající osobou – **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se pro účely zprávy o vztazích rozumí:

- East Park Olomouc a.s.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 278 29 995;
- Galerie Pernerka s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 611;
- CHATEAU ESCOT s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 068 20 964;
- SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT**, se sídlem Chateau d'Escot 33340 Lesparre – Medoc, Francie, zapsáno u R.C.S Bordeaux pod č. 383 569 365;
- REDSTONE VISION s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 841;
- Kolej 17 s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 221 29 740;
- KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 075 13 810;
- Next Age Media s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 179 51 356;
- NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 089 99 911;
- Nové Vítkovice s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 80 783;
- Pernerka Hotel s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 171 94 512;
- Rezidence Chomoutov s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 389;
- Rezidence Kašparova s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 058 66 049;
- BP STAVBY Morava s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 050 203 52;
- Centrum Olympia Olomouc a.s.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 279 06 388;
- Kunratice Living s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 221 97 869;
- Rezidence Pernerka s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 239 46 881;
- Redstone Gama s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 291 94 873;
- REDSTONE ENERGY s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 194 09 605;
- REDSTONE FUTURE s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 87 582;
- REDSTONE HOUSE s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 394;
- REDSTONE FINANCE a.s.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 088 26 323;
- REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357;
- REDSTONE NOVEMBER s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 062 98 397;
- REDSTONE POWER s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 074 36 271;
- REDSTONE PROPERTY MANAGEMENT s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 09 988;
- REDSTONE Smart Park s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 078 88 201;
- RSRE INVEST a.s.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 063 34 989;
- Řeporyje Nature s.r.o.**, se sídlem Marty Krásové 923/9, Čakovice, 196 00 Praha 9, IČO: 119 77 159;
- YCF Czech s.r.o.**, se sídlem trř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 28 199;

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

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny

Hlavní činností Společnosti je distribuce vnitroskupinových financí. Poskytuje půjčky na realizaci projektů zejména svým sesterským společnostem.

3. Způsob a prostředky ovládání

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

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, které přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích:

V uplynulém účetním období nebyla na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob učiněna žádná jednání týkající se majetku přesahující 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

V Rozhodném období byly uzavřeny následující smlouvy s osobami ze Skupiny nebo Ovládající osobou:

Smluvní partneři		Typ smlouvy	Počátek	Konec
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.12.2021	31.12.2030
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.02.2022	31.12.2026
REDSTONE INVEST a.s.	REDSTONE FINANCE a.s.	Smlouva o zápůjčce	23.02.2022	31.12.2026

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 nevyplyvají z ní pro Společnost žádná rizika.

Dne 31. března 2026



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvorník
člen představenstva

