

**REDSTONE INVEST a.s.**

**KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ**

**REDSTONEINV V. 10 9,0/27**

**ISIN CZ0003557837**

**Manažer  
Banka CREDITAS a.s.**

**Administrátor  
Banka CREDITAS a.s.**

## KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem dluhopisového programu společnosti REDSTONE INVEST a.s., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 (dále jen „**Emitent**“), který byl Emitentem vyhotoven dne 01.09.2023 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, dne 07.09.2023, č.j. 2023/116516/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00074/CNB/572, které nabylo právní moci dne 09.09.2023 (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.rsre.cz](http://www.rsre.cz) v sekci „Pro investory“.

Základní prospekt má platnost do 09.09.2024, včetně. V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.rsre.cz](http://www.rsre.cz) v sekci „Pro investory“.

**Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta <https://www.rsre.cz/emise/>, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.**

**Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.**

Dluhopisy jsou vydávány jako desátá emise v rámci pátého Dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2 000 000 000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých), který byl zřízen v roce 2023 (dále jen "**Dluhopisový program**"). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole "**Společné emisní podmínky Dluhopisů**" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen "**Emisní podmínky**").

### **Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.**

Pojmy nedefinované v těchto Emisních podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Emisních podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu "**Rizikové faktory**".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 10.01.2024 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu.

Po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek, Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení ČNB.

Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím Banky CREDITAS a.s., LEI:3157001000000004266 (dále jen „**Manažer**“).

**ODPOVĚDNÉ OSOBY****(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách**

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost REDSTONE INVEST a.s. se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998.

**(b) Prohlášení Emitenta**

Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Olomouci, dne 10.01.2024

REDSTONE INVEST a.s.



Jméno: Richard Morávek

Funkce: předseda představenstva



Jméno: Ing. Pavel Nádvorník

Funkce: člen představenstva

**SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ REDSTONEINV V. 10 9,0/27, ISIN CZ0003557837**

Níže uvedené údaje představují shrnutí vypracované pro účely těchto Konečných podmínek ve smyslu článku 7 a čl. 8 odst. 8 Nařízení o prospektu. Shrnutí Základního prospektu uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí musí být vykládáno ve spojení s ostatními částmi těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, aby investorům pomohlo zvážit, zda do Dluhopisů investovat. Shrnutí je třeba chápat jako úvod Konečných podmínek a Základního prospektu. I když jsou určité údaje Emitentem i kvůli větší přehlednosti do shrnutí zařazeny, je možné, že ohledně těchto údajů není možné poskytnout žádné relevantní informace. V takovém případě je ve shrnutí uveden stručný popis takového údaje s poznámkou „Nepoužijte se“.

**1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ**

|  |   |
|--|---|
| Upozornění   | Toto shrnutí je třeba číst jako úvod Základního prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek, tj. Základní prospekt (včetně dodatků) spolu s Konečnými podmínkami pro Emisi. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Základního prospektu, včetně jeho překladu přeložily, avšak pouze pokud je shrnutí Základního prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí Základního prospektu ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat. |
| <b>Název Dluhopisů a mezinárodní id. č. (ISIN)</b>   | Název Dluhopisů je „REDSTONEINV V. 10 9,0/27“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003557837   |
| <b>Identifikační údaje (totožnost) a kontaktní údaje Emitenta</b>  | Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost REDSTONE INVEST a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika., IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998. LEI: 894500THHR6IWFCPE754. Emitenta je možné kontaktovat na tel. čísle +420 585 208 010 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:info@rsre.cz">info@rsre.cz</a> .  |
| <b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b> | Dluhopisy budou Emitentem nabízeny prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s., IČO: 63492555, se sídlem Sokolovská 675/9 Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 888 009 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:info@creditas.cz">info@creditas.cz</a> . Emitent nepožádá a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů, ať už v České republice, tak i v zahraničí.   |
| <b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt</b>   | Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.   |
| <b>Datum schválení Základního prospektu</b>  | Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB dne 07.09.2023, č.j. 2023/116516/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00074/CNB/572, které nabylo právní moci dne 09.09.2023.  |

**2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ**

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>2.1 Kdo je Emitentem cenných papírů?</b> |                      |
| <b>Obchodní společnost</b>                  | REDSTONE INVEST a.s. |

|  |   |
|--|---|
| <b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b> | Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10998. Sídlo Emitenta je tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc. IČO: 066 71 691, LEI: 894500THHR6IWFCPE754. Země registrace: Česká republika. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem: č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „ <b>Občanský zákoník</b> “); č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ <b>Zákon o obchodních korporacích</b> “); č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen „ <b>Zákon o účetnictví</b> “); č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „ <b>Zákon o dluhopisech</b> “); č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „ <b>Zákon o podnikání na kapitálovém trhu</b> “); č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ <b>Zákon o daních z příjmu</b> “); č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „ <b>Živnostenský zákon</b> “), všechny uvedené zákony ve znění pozdějších předpisů. |
| <b>Hlavní činnosti Emitenta</b>  | Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování společností ve Skupině REDSTONE za účelem realizace projektů společností Skupiny REDSTONE.  |
| <b>Společníci Emitenta a Skupina REDSTONE</b>  | Emitent je dceřinou společností mateřské společnosti, <b>REDSTONE REAL ESTATE, a.s.</b> , se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698 („ <b>Ručitel</b> “ nebo „ <b>Mateřská společnost</b> “). Skutečnými majiteli Ručitele jsou pan Richard Morávek, bydlící tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, nar. 26.03.1970, který vlastní 34 % podíl na základním kapitálu Ručitele a Mgr. Silvie Talpová, dat. nar. 05.07.1985, bytem Římov 103, PSČ: 675 22, která vlastní 36% podíl na základním kapitálu Ručitele. Vztah ovládnutí Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta.  |
| <b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>   | Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou:<br>Richard Morávek – předseda představenstva<br>Ing. Pavel Nádvorník – člen představenstva  |
| <b>Auditor Emitenta</b>  | Auditorem Emitenta je společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČO: 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 079.  |

## 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

|  |  |                            |                            |
|--|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b> | Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z auditovaných účetní závěrek Emitenta sestavených za období k 31.12.2021 a 31.12.2022. Auditované účetní závěrky jsou pak k dispozici na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.rsre.cz">www.rsre.cz</a>  |                            |                            |
|  | <b>Výkaz zisků a ztrát</b><br>(v tis. Kč)  | Obd. končící<br>31.12.2022 | Obd. končící<br>31.12.2021 |
|  | Zisk/Ztráta a úplný výsledek hospodaření za období celkem  | 7 139                      | 620                        |
|  | <b>Výkaz o finanční pozici</b><br>(v tis. Kč)  | Obd. končící<br>31.12.2022 | Obd. končící<br>31.12.2021 |
|  | Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)  | 2 263 275                  | 1 239 820                  |
|  | <b>Výkaz peněžních toků</b><br>(v tis. Kč)   | Obd. končící<br>31.12.2022 | Obd. končící<br>31.12.2021 |
|  | Čisté pen. toky z prov. činnosti   | 3 630                      | 954                        |
|  | Čisté pen. toky z fin. činnosti  | 974 810                    | 339 980                    |
|  | Čisté pen. toky z inv. činnosti  | - 942 005                  | - 346 142                  |
|  | Od data poslední účetní závěrky ověřené Auditorem Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto shrnutí nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. Emitent od data poslední Auditorem ověřené účetní závěrky neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky. |                            |                            |

## 2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

|  |  |
|--|--|
| <b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b> | <p>Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosů z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:</p> <p><b>Použití prostředků získaných z emise Dluhopisů</b></p> <p>Nestano-li Doplněk dluhopisového programu způsob použití výnosů dané Emise, může být rozhodnutí Emitenta o tom, na jaké projekty a do jakých konkrétních společností ze Skupiny budou poskytnuty prostředky získané z Emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, známo až po zahájení nabídky, popřípadě až po jejím ukončení. V takovém případě se investoři nebudou mít možnost se s Emitentovým záměrem předem seznámit, a nebudou tedy mít možnost odhadnout, jakým způsobem budou vybrané prostředky investovány. Špatně zvolená alokace prostředků může vést k neoptimální rizikovosti hospodaření, které v konečném důsledku může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. <b>Toto riziko hodnotíme jako vysoké.</b></p> <p><b>Riziko likvidity</b></p> <p>Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů. Skupina pro potřeby okamžité likvidity udržuje nezanedbatelné finanční prostředky v hotovosti, zároveň optimalizuje a plánuje své cashflow tak, aby plánované platby věřitelům navazovaly na realizované příjmy. I proto Skupina doposud všechny své závazky včetně nákladových úroků splatila vždy bez prodlení. K takovému řízení cashflow dochází pravidelně a koordinovaně napříč Skupinou pro všechny společnosti ve Skupině. I přesto nelze vyloučit situace, že společnosti ve Skupině nebudou schopny, (např. díky nedostatku financí) zdárně dokončit realizaci svých projektů tak, aby je prodaly se ziskem. Rok 2023 je stejně jako předchozí rok poznamenán bezprecedentními vlivy, způsobenými válečným konfliktem na Ukrajině, který má zásadní globální vliv na celosvětovou ekonomiku. Nelze vyloučit pokles cen nemovitostí, neúměrný nárůst cen stavebního materiálu, stavebních prací a služeb, což v konečném důsledku může vést k neschopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko likvidity <b>vysoké.</b></p> |
|--|--|

### 3. KLÍČOVÉ INFORMACE O RUČITELI

|  |   |
|--|---|
| <b>3.1 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</b>   |   |
| <b>Záruka za cenné papíry</b>  | Cenné papíry jsou zajištěny Ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytnutých Ručitelem. Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v kapitole VIII. Základního prospektu.   |
| <b>Obchodní firma Ručitele</b>   | <b>REDSTONE REAL ESTATE, a.s.</b>   |
| <b>Sídlo a právní forma Ručitele, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel provozuje činnost</b> | Ručitel je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698. Sídlo Ručitele je tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc. IČO: 04137582, LEI: 315700UW99SNOV1Z2B84. Země registrace: Česká republika. Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o účetnictví; Zákonem o dluhopisech; Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu; Zákonem, o daních z příjmů a Živnostenským zákonem.   |
| <b>Hlavní činnosti Ručitele</b>  | Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá ze stanov ze dne 22. 6. 2020. Předmětem podnikání je v souladu s čl. 4 stanov Ručitele Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona, s obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb, Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, Pronájem a půjčování věcí movitých, Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, Výroba, obchod a služby jinde nezařazené. Ručitel je mateřskou společností Skupiny REDSTONE, která prostřednictvím svých dceřiných společností investuje do nemovitostí a nemovitostních projektů zejména v České republice. Nemovitostí, které se stanou vlastnictvím společností ze Skupiny, jsou drženy dlouhodobě za účelem pronájmu prostor umístěných v těchto nemovitostech nebo jsou se ziskem prodány. |

|   |   |                            |                            |
|---|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Společníci Ručitele a Skupina REDSTONE</b>                           | Skutečnými majiteli Ručitele jsou pan Richard Morávek, bydliště tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, nar. 26.03.1970, který vlastní 34 % podíl na základním kapitálu Ručitele a Mgr. Silvie Talpová, dat. nar. 05.07.1985, bytem Římov 103, PSČ: 675 22, která vlastní 36% podíl na základním kapitálu Ručitele. Pro vyloučení pochybností, budou v následujícím textu pod pojmem „Skupina“ a/nebo „Skupina REDSTONE“ označovány všechny společnosti spadající do Skupiny REDSTONE, (tj. všechny společnosti, ve kterých má Ručitel přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Ručitele. Ručitel má 100% podíl na svých dceřiných společnostech: REDSTONE MANAGEMENT s.r.o., IČO: 05629357; RSRE INVEST s.r.o., IČO: 06334989; East Park Olomouc a.s., IČO: 27829995; REDSTONE FINANCE a.s., IČO: 08826323; REDSTONE INVEST a.s., IČO: 06671691; Rezidence Chomoutov s.r.o., IČO: 06298389; REDSTONE NOVEMBER s.r.o., IČO: 06298397; REDSTONE HOUSE s.r.o., IČO: 07436394; KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o., IČO: 07513810; NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., IČO: 08999911; Galerie Pernerka s.r.o., IČO: 07436611; YCF Czech, s.r.o. IČO: 05628199; Envelopa Office Center s.r.o., IČO: 02070332; REDSTONE FUTURE s.r.o., IČO: 07887582; REDSTONE POWER s.r.o., IČO: 07436271; REDSTONE Smart Park s.r.o., IČO: 07888201; REDSTONE VISION s.r.o., IČO: 07887841; CHATEAU ESCOT s.r.o., IČO: 06820964 (898/1000 podíl Ručitele); Rezidence Kašparova s.r.o., IČO: 05866049; Galerie Pernerka s.r.o., IČO: 07436611; Řeporyje Nature s.r.o., IČO: 11977159; Pernerka Hotel s.r.o., IČO: 17194512; Nové Vítkovice s.r.o., IČO: 17180783; Next Age Media s.r.o., IČO: 17951356; REDSTONE ENERGY s.r.o., IČO: 19409605; BP STAVBY Morava s.r.o., IČO: 05020352 (50% podíl Ručitele). |                            |                            |
| <b>Klíčové řídicí osoby Ručitele</b>                                    | Klíčovými řídicími osobami Ručitele jsou:<br>Richard Morávek – předseda představenstva<br>Helena Morávková – člen dozorčí rady  |                            |                            |
| <b>Auditor Ručitele</b>   | Auditorem Ručitele je společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČO 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 079.   |                            |                            |
| <b>3.2 Které finanční informace o Ručiteli jsou klíčové?</b>            |   |                            |                            |
| <b>Klíčové finanční informace o Ručiteli</b>                            | Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z auditovaných účetní závěrek Ručitele sestavených za období k 31.12.2021 a 31.12.2022. Auditované účetní závěrky jsou pak k dispozici na webových stránkách Ručitele <a href="http://www.rsre.cz/invest">www.rsre.cz/invest</a> .   |                            |                            |
|   | <b>Výkaz zisků a ztrát</b><br>(v tis. Kč)   | Obd. končící<br>31.12.2022 | Obd. končící<br>31.12.2021 |
|   | Zisk/Ztráta a úplný výsledek hospodaření za období celkem   | 2 188                      | -3 312                     |
|   | <b>Výkaz o finanční pozici</b><br>(v tis. Kč)   | Obd. končící<br>31.12.2022 | Obd. končící<br>31.12.2021 |
|   | Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)   | 90 009                     | 63 634                     |
|   | <b>Výkaz peněžních toků</b><br>(v tis. Kč)  | Obd. končící<br>31.12.2022 | Obd. končící<br>31.12.2021 |
|   | Čisté pen. toky z prov. činnosti  | 114 426                    | 2 250                      |
|   | Čisté pen. toky z fin. činnosti   | - 311 617                  | -405 535                   |
|   | Čisté pen. toky z inv. činnosti   | 118 980                    | -134 900                   |
|   | Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené Auditorem Ručitele nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Ručitele. Od konce období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto shrnutí nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele. Ručitel od data poslední Auditorem ověřené účetní závěrky neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky.   |                            |                            |
| <b>3.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Ručitele?</b> |   |                            |                            |

|  |  |
|--|--|
| <b>Hlavní rizika specifická pro Ručitele</b> | <p>Pro Ručitele jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání:</p> <p><b>Riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě</b></p> <p>Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní závazná stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti pro příslušnou společnost ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Skupina má ve svém portfoliu projekty, které k datu vydání tohoto Základního prospektu nedisponují pravomocným stavebním povolením. Jedná se o projekt GALERIE PERNERKA uvedený v čl. 2.3.5., který disponuje pravomocným územním rozhodnutím pro umístění stavby, projekt NOVÁ VELKOMORAVSKÁ, uvedený v čl. 2.3.2, u kterého již byly na základě demoličního výměru odstraněny stavby, projekt Olomouc – Sanatorium uvedený v čl. 2.3.8, u kterého bylo vydáno územní rozhodnutí, projekt REZIDENCE KAŠPAROVA, uvedený v čl. 2.3.3., projekt STUDENSTSKÉ REZIDENCE, uvedený v čl. 2.3.7 a projekt REDSTONE Smart Park, uvedený v čl. 2.3.10, u nichž jsou zpracovány koncepční návrhy a dokumentace pro společné řízení pro územní rozhodnutí a stavební povolení. U výše uvedených projektů se může stát, že nedojde k očekávanému vydání stavebního povolení anebo toto bude pozdrženo z důvodů vypořádání námitek a připomínek účastníků správních řízení. V případě zdržení realizace uvedených projektů dojde k narušení plánovaného cashflow projektů a tím k finančnímu zatížení celé Skupiny. Ostatní Emitentem financované projekty již mají v držení příslušná veřejnoprávní povolení k realizaci a riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě tak u jiných projektů nehrozí. <b>Riziko s dopadem na Skupinu považujeme za střední.</b></p> |
|  | <p><b>Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů</b></p> <p>Schopnost Skupiny/Ručitele dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na nemovitostním trhu, schopností Skupiny získat potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů. Případný útlum v oblasti výstavby administrativních a rezidenčních budov a logistických center by mohl negativně ovlivnit podnikání Skupiny/Ručitele, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny/Ručitele. Skupina nebude moci podnikat ve svém hlavním předmětu podnikání nebo pouze omezeně, a to nebude stačit na tvorbu zdrojů nutných k její existenci anebo k splácení závazků vůči věřitelům včetně majitelů emitovaných Dluhopisů. V extrémním případě může dojít ke zpoždění výplaty výnosů z Dluhopisů nebo i jmenovité hodnoty Dluhopisů. Za účelem diverzifikace rizika se Skupina nesoústředí pouze na výstavbu jednoho segmentu realitního trhu, ale připravuje jak rezidenční, tak i nerezidenční projekty typu administrativních budov, logistických parků, nákupního centra apod. Skupina také vlastní aktiva již generující stabilní příjmy. <b>Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko vysoké.</b></p>  |

#### ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

##### 4.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?



|  |   |
|--|---|
| <b>Dluhopisy</b>   | <p>Dluhopisy jsou zastoupeny Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem. Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě 2 000 000 000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých).</p> <p>Datum emise Dluhopisů: 16.02.2024</p> <p>Předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů: 80.000.000 Kč (s možností navýšení až o 50%)</p> <p>Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány: 800 ks</p> <p>ISIN Dluhopisů: CZ0003557837</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 100.000,- Kč</p> <p>Druh a třída cenných papírů: dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis)</p> <p>Podoba Dluhopisů: Dluhopisy představované Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem; Dluhopisy budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, evidenci o Sběrném dluhopisu vede Administrátor</p> <p>Forma Dluhopisů: na doručitele</p> <p>Status Dluhopisů: nepodřízené</p> <p>Doba splatnosti: 3 roky</p> <p>Den konečné splatnosti: 16.02.2027</p> <p>Splacení jmenovité hodnoty: jednorázově</p> <p>Úrokový výnos: pevný, ve výši 9,0 % p.a.</p> <p>Dluhopisy vydány podle: Zákona o dluhopisech</p> |
|  | Koruna česká (Kč)   |
| <b>Převoditelnost Dluhopisů</b>                                | Převoditelnost Dluhopisů není omezena.  |
| <b>Pořadí přednosti Dluhopisů v rámci kapitálové struktury</b> | V rámci kapitálové struktury Emitenta nemají Dluhopisy v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu.  |
| <b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>                        | Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění povinností předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Emitent nemá právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem. Emitent je po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinen nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent je rovněž povinen dodržovat určité finanční ukazatele a omezení.   |
| <b>Politika týkající se dividend nebo vyplácení</b>            | Emitent nevyplácí podíly na zisku a kumuluje výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu.   |
| <b>Výnos Dluhopisů</b>   | <p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos.</p> <p>Úroková sazba Dluhopisů: 9,0 % p.a.</p> <p>Výplata výnosů: ročně zpětně</p> <p>Den výplaty výnosů: 16.02.2025; 16.02.2026; 16.02.2027</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů: 16.02.2027</p> <p>Platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty budou probíhat výhradně bezhotovostně.</p>   |
| <b>Záruka za Dluhopisy</b>                                     | Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytnutým Ručitelem. Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v kap. VIII. Základního prospektu.  |

|   |  |
|---|--|
| <b>4.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?</b>                                   |  |
| <b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>                            | Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému. Dluhopisy tak nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.  |
| <b>4.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto Dluhopisy?</b> |  |
| <b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>                                 | <p>Nejvýznamnější rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Riziko úrokových sazeb:</b> Vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („Tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě.</li> <li>- <b>Riziko inflace:</b> Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje kupní sílu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, tak bude hodnota reálných výnosů z Dluhopisů negativní. Podle prognózy ČNB zveřejněné ve zprávě o měnové politice schválené dne 11. 05. 2023 bude průměrná roční míra inflace za rok 2023 činit 11,2 %, přičemž v roce 2024 by měla klesnout až na 2,1 %.</li> <li>- <b>Riziko nenavýšení z důvodu daní:</b> V případě, že Emitent bude povinen provést jakoukoliv srážku daně či jinou obdobnou platbu a v důsledku toho bude částka placená vlastníkovi Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníkovi Dluhopisu jakkoliv kompenzovat.</li> </ul> <p>Výše uvedená rizika mohou mít dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.</p> |

## 5 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIRŮ NEBO O JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

| <b>5.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do těchto Dluhopisů?</b> |  |
|---|--|
| <b>Obecné podmínky veřejné nabídky Dluhopisů</b>  | Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s., v rámci veřejné nabídky podle čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to od 15.01.2024 do 01.03.2024. V případě, že se Emitent rozhodne využít Finanční zprostředkovatele, oznámí tuto skutečnost na své internetové stránce, společně s identifikací těchto finančních zprostředkovatelů. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Celková částka nabídky: 80.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %).   |
| <b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>  | Dluhopisy budou nabízeny od 15.01.2024 do 01.03.2024.  |
| <b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>  | Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.  |
| <b>Plán distribuce Dluhopisů</b>  | <p>Dluhopisy budou prostřednictvím Manažera nabízeny investorům veřejně. Celková částka nabídky: 80.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %). Lhůta, včetně případných změn, v níž bude nabídka otevřena: od 15.01.2024 do 01.03.2024. Manažer bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 80.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Investoři budou osloveni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Vydání Dluhopisů jejich připsáním na majetkové účty investorů zabezpečuje Manažer, kromě Dluhopisů, které Emitent upíše na svůj účet.</p> <p>Vydání Sběrného dluhopisu zabezpečuje Emitent sám.</p> <p>V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů podle smlouvy o distribuci a administraci emisí dluhopisů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manažer předá Emitentovi údaje o výsledku úpisu Emise,</li> <li>- Emitent předá Manažerovi do úschovy Sběrný dluhopis k upsané Emisi dluhopisů (na podkladě předávacího protokolu),</li> <li>- Manažer převede Dluhopisy (podíly na Sběrném dluhopisu) na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů; Manažer je Emitentem pověřen k vedení samostatné evidence. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy a celkovou sumu za upsané Dluhopisy převede na účet Emitenta.</li> </ul> <p>Při primární veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů po dobu od 15.01.2024 do 15.02.2024. Po Datu emise Dluhopisů, tj. od 16.02.2024 do konce Emisní lhůty, tj. do 01.03.2024, bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušnému narostlému alikvotnímu úrokovému výnosu, přičemž takové pokyny, které budou přijaty v den emise do 12:00 hod. a zároveň kryté penězi, budou vypořádány za cenu 100% jmenovité hodnoty dluhopisů a nulového alikvotního úrokového výnosu.</p> |
| <b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b>                                      | Emitent očekává celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (zejména náklady na činnost Manažera a auditora Emitenta) okolo 1.920.000,- Kč (včetně DPH). V případě navýšení objemu emise až do výše 120.000.000,- Kč se celkové náklady zvýší až na částku 2.880.000,- Kč   |
| <b>5.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b>   |  |
| <b>Popis osob nabízejících Dluhopisy</b>  | Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s. Banka CREDITAS a.s. je akciovou společností založenou podle práva České republiky a registrovanou v České republice, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8. Banka CREDITAS a.s. vznikla v roce 1996 jako spořitelni a úvěrní družstvo a od 01.01.2017 působí na českém trhu jako banka, na základě Rozhodnutí ČNB o udělení bankovní licence ze dne 18.10.2016, které nabylo právní moci 20.10.2016, čj. 2016/121266/CNB/570 a Rozhodnutí o rozšíření činnosti o poskytování investičních služeb ze dne 20.09.2018, které nabylo právní moci dne 20.10.2018, čj. 2018/111257/CNB/570. Banka se řídí primárně níže uvedenými právními předpisy a dále pak právním rámcem souvisejícím s jednotlivými činnostmi,   |

|   |  |
|---|--|
|   | a to jak v rámci s legislativou České republiky, tak s Nařízeními EU: - Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách (ZoB); Nařízení (EU) č. 575/2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky; Vyhláška č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry; Občanský zákoník; Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele; Zákon o podnikání na kapitálovém trhu; Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, vše uvedené ve znění pozdějších předpisů.  |
| <b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>                | Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.  |
| <b>5.3 Proč je tento prospekt sestavován?</b>   |  |
| <b>Popis důvodů nabídky, použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>                         | Dluhopisy jsou vydávány za účelem: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zajištění provozní potřeby Emitenta</li> <li>▪ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společností ze Skupiny. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých budou společnosti ze Skupiny investovat</li> <li>▪ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společností ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společností ze Skupiny a/nebo za účelem refinancování jejich závazků.</li> </ul> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise) bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené o 1.920.000,- Kč (včetně DPH). V případě navýšení objemu emise až do výše 120.000.000 Kč, bude čistý výtěžek emise Dluhopisů snížen o 2.880.000,- Kč. Čistý výtěžek bude použit pro účely uvedené výše.</p> |
| <b>Způsob umístění Dluhopisů</b>  | Dluhopisy budou nabízeny (umístěny) Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je společnost Banka CREDITAS a.s. v rámci veřejné nabídky podle čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 15.01.2024 do 01.03.2024. Banka CREDITAS a.s. jako Manažer se zavázala vynaložit veškeré úsilí, které po ní lze požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best effort“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.   |
| <b>Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí</b> | Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.   |
| <b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b>                                      | Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, vyjma Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s.  |

**DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU**

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | ISIN Dluhopisů:  | CZ0003557837   |
| 2.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:   | 100.000,- Kč   |
| 3.  | Podoba Dluhopisů:  | Dluhopisy představované Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 Zákona o dluhopisech; Evidenci sběrného dluhopisu vede Administrátor   |
| 4.  | Forma Dluhopisů:   | na doručitele  |
| 5.  | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:                                     | 80.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %)  |
| 6.  | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 %.  |
| 7.  | Počet Dluhopisů:   | 800 ks   |
| 8.  | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné Dluhopisy):                                   | Nepoužije se   |
| 9.  | Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:   | Koruna česká (Kč)  |
| 10. | Způsob vydání Dluhopisů:   | Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty.  |
| 11. | Název Dluhopisů:   | REDSTONEINV V. 10 9,0/27   |
| 12. | Datum emise:   | 16.02.2024   |
| 13. | Emisní lhůta (lhůta pro upisování):  | od 15.01.2024 do 01.03.2024  |
| 14. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:  | 100 % jmenovité hodnoty  |
| 15. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:   | Cena za nabízené Dluhopisy bude určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.rsre.cz">www.rsre.cz</a> , přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos. |

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 16.   | Úrokový výnos:  | Pevný  |
| 17.   | Úroková sazba Dluhopisů   | 9,0 % p.a.   |
| 18.   | Výplata úrokových výnosů:   | Jednou ročně zpětně  |
| 19.   | Den konečné splatnosti Dluhopisů:   | 16.02.2027   |
| 20.   | Den výplaty výnosů:   | 16.02.2025; 16.02.2026 a 16.02.2027  |
| 21.   | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek):   | nepoužije se   |
| 22.   | Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):  | nepoužije se   |
| 23.   | Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta podle čl. 5.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek:                 | ne   |
| 23.2. | Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 5.2.2 Emisních podmínek): | ne   |
| 24.   | Administrátor   | Banka CREDITAS a.s.  |
| 25.   | Určená provozovna Administrátora:   | pobočková síť Banky CREDITAS a.s.  |
| 26.   | Agent pro výpočty:  | není jmenován  |
| 27.   | Kotační agent:  | nepoužije se   |
| 28.   | Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:  | viz článek 11.3.3 Společných emisních podmínek   |
| 29.   | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating):  | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)   |
| 30.   | Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů   | Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb (dále jen „ <b>Rámcová smlouva</b> “) – mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem. Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat Banka CREDITAS a.s.<br>Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je zřízení účelového bankovního účtu pro vypořádání plateb souvisejících s Dluhopisy (dále jen „ <b>Investiční účet</b> “) a majetkového účtu investora (pokud ho investor nemá, bude mu zřízen Manažerem na základě Rámcové smlouvy).<br>Investoři budou oslovováni Manažerem, a to poštou nebo zejména za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Objednávka musí obsahovat alespoň identifikaci investora, konkrétní Emisi Dluhopisů, počet objednaných Dluhopisů, výši investice, prohlášení o daňovém domicilu, datum a podpis investora.<br>Vydání Dluhopisů zabezpečuje Banka CREDITAS a.s. |

Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na Investiční účet investora, ze kterého budou Administrátorem (Bankou CREDITAS a.s.) inkasovány ve prospěch účtu Emitenta a zápisem investora jako vlastníka podílu na Sběrném dluhopisu v samostatné evidenci Sběrného dluhopisu vedené Administrátorem.

Investoři mají povinnost zřídit si u Administrátora (pokud již tento zřízení nemají) majetkový účet na kterém bude Administrátor pro investora evidovat Dluhopisy a bankovní účet pro účely vypořádání obchodu s Dluhopisy (Investiční účet). Investoři jsou povinni vložit na Investiční účet vedený Administrátorem peněžní prostředky odpovídající emisnímu kurzu Dluhopisů, a to nejpozději k Datu emise (pokud investor Dluhopisy upisuje před Datem emise) nebo ve lhůtě dohodnuté s každým investorem individuálně (pokud investor Dluhopisy upisuje po Datu emise).

Vlastnické právo investora k podílu na Sběrném dluhopisu bude zapsáno do samostatné evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem k datu Emise nebo ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Sběrný dluhopis bude vydán v okamžiku, kdy budou investory upsány všechny Dluhopisy, které byly v rámci Emise vydány, případně kdy budou vydány Dluhopisy v menším objemu (nižší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů), než byla předpokládaná hodnota Emise v souladu s čl. 2.1 Emisních podmínek a Sběrný dluhopis bude dán do úschovy u Administrátora k Datu emise 16.02.2024.

V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů, Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 15.01.2024 do 15.02.2024. Dluhopisy budou připsány na majetkové účty investorů k Datu emise.

Takové pokyny, které budou přijaty v den emise do 12.00 hod. a zároveň kryté penězi, budou vypořádány za cenu 100% jmenovité hodnoty dluhopisů a nulového alikvotního úrokového výnosu.

Během období vydávání Dluhopisů po Datu emise, tj. v období od 16.02.2024 do 01.03.2024, bude probíhat hromadně vypořádání pokynů přijatých během jednoho týdne, a to vždy první pracovní den týdne následujícího (obvykle pondělí). K tomuto dni budou též připsovány Dluhopisy na majetkové účty investorů.

Tentýž den bude odpovídající změna – zvýšení nominální hodnoty emise vyznačena Manažerem emise na Sběrném dluhopisu.

31. Interní schválení Emise dluhopisů: Vydání Emise dluhopisů bylo schváleno představenstvem Emitenta dne 10.01.2024.
32. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: Vydání Dluhopisů zabezpečuje Banka CREDITAS a.s.

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen "**Doplňující informace**"), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Níže uvedené informace o Dluhopisech doplňují v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů informace uvedené výše v těchto Konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím "nepoužije se".

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Veřejná nabídka:                       | <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.</p> <p>Emitent bude prostřednictvím Manažera Dluhopisy nabízet až do celkové jmenovité hodnoty Emise tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p>   |
|    | 1.1 Podmínky primární veřejné nabídky: | <p>Podmínky primární veřejné nabídky: <i>včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů</i></p> <p>Minimální částka objednávky: 100.000,- Kč</p> <p>Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.</p> <p>Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím Banky CREDITAS a.s., LEI: 3157001000000004266 (<b>Manažer</b>).</p> <p>Manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Manažerovi celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu Manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený investorem).</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání obchodu, které bude Manažer zasílat jednotlivým investorům za použití prostředků komunikace na dálku.</p> <p>Lhůta, v níž bude primární veřejná nabídka otevřena, je od 15.01.2024 do 01.03.2024.</p> <p>Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při primární veřejné nabídce:</p> <p>Vybraní investoři budou osloveni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>Postup pro žádost: <i>včetně případných dokladů potřebných k žádosti.</i></p> <p>Investoři budou moci Dluhopisy koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb (dále jen „<b>Rámcová smlouva</b>“) – mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera, nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem. Součástí Rámcové smlouvy je zřízení majetkového účtu investora. Předpokladem pro upsání/nákup Dluhopisu je i zřízení a vedení účelového bankovního účtu u Manažera za účelem provádění plateb v souvislosti s Rámcovou smlouvou (dále jen „<b>Investiční účet</b>“). Činnosti spojené s vydáním a</p> |



umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat Banka CREDITAS a.s. V souvislosti s podáním objednávky (pokynu) k úpisu Dluhopisů Manažerovi mají investoři povinnost zajistit s dostatečným předstihem před vypořádáním pokynu patřičný kreditní zůstatek na Investičním účtu za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Při primární veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100% jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po dobu od 15.01.2024 do 15.02.2024 a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta, v sekci <https://www.rsre.cz/emise/>, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Takové pokyny, které budou přijaty v Den emise do 12:00 hod. a zároveň kryté penězi, budou vypořádány za cenu 100% jmenovité hodnoty dluhopisů a nulového alikvotního úrokového výnosu.

- 1.2 Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: nepoužije se
- 1.3 Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději do 10.03.2024, na webové stránce <https://www.rsre.cz/emise/>.
- 1.4 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání Listinných dluhopisů: Kupní cena Dluhopisů bude hrazena bezhotovostně tak, že investor zaplatí sumu uvedenou v přijatém pokynu na Investiční účet uvedený v předmětném pokynu (objednávce), a to do konce doby platnosti pokynu, nejdéle do konce lhůty pro úpis (podrobnější platební instrukce jsou obsaženy v předmětném pokynu a Rámcové smlouvě).
- Manažer převede investorům předmětný podíl na Sběrném dluhopise na jejich majetkový účet vedený Manažerem nejpozději do 5-ti pracovních dnů po vypořádání předmětného pokynu. Investor obdrží potvrzení o vypořádání pokynu / obchodu.
- Dokladem investora o vlastnictví předmětných Dluhopisů je potvrzení o vypořádání pokynu/ obchodu a výpis z majetkového účtu investora vedeného Administrátorem v rámci samostatné evidence podílů na Sběrném dluhopisu.
- 1.5 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: nepoužije se

- 1.6 Nabídka na více trzích, nepoužije se  
vyhrazení tranše pro určitý trh:
- 1.7 Náklady účtované Investorovi: Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Každý investor, který upíše/ koupí Dluhopisy u Manažera, bude Manažerovi hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle sazebníku Manažera aktuálního k datu obchodu dostupného na internetových stránkách Manažera [www.creditas.cz](http://www.creditas.cz) v sekci „Důležité dokumenty“. Vlastníkovi podílu na Sběrném dluhopisu bude Banka CREDITAS a.s. jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném podílu na Sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [www.creditas.cz](http://www.creditas.cz) v sekci „Důležité dokumenty“.
- 1.8 Koordinátoři nabídky nebo nepoužije se  
jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:
- 1.9 Umístění Emise Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku prostřednictvím jiného na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v subjektu na základě pevného či souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek bez pevného závazku / Dluhopisy upsat či koupit.  
uzavření dohody o upsání Emise:
2. Zájem fyzických a Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové právnických osob Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či zúčastněných v Emisi/nabídce: nabídku Dluhopisů podstatný, vyjma Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s.
3. Důvody nabídky a použití Dluhopisy jsou vydávány za účelem:  
výnosu emise Dluhopisů:  
 provozní potřeby Emitenta  
 poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat  
 poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společnosti ze Skupiny.  
 Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca 1.920.000,- Kč.  
 Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení) bude činit cca 78.080.000,- Kč.  
 V případě navýšení objemu emise až do výše 120.000.000,- Kč bude čistý výtěžek Emise Dluhopisů pro Emitenta cca. 117.120.000,- Kč.
4. Přijetí Dluhopisů na příslušný Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala regulovaný trh, popř. o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu mnohostranný obchodní cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v systém: mnohostranném obchodním systému.
5. Přijetí cenných papírů stejné Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané

- třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému: Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.
6. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
7. Další omezení prodeje Dluhopisů: nepoužije se
8. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta <https://www.rsre.cz/emise/>
9. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: od 15.01.2024 do 01.03.2024
10. Poradci: Právní poradce Emitenta: nepoužije se  
Auditor Emitenta: Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2
11. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: nepoužije se
12. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se

**ADRESY**

**EMITENT**

**REDSTONE INVEST a.s.**

IČO: 06671691  
tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

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

IČO: 49620592  
Italská 2581/67, Vinohrady  
120 00 Praha 2  
Česká republika

**ADMINISTRÁTOR, MANAŽER**

**Banka CREDITAS a.s.**

IČO: 63492555  
Sokolovská 675/9  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika